

## PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU OBIECTIVUL "AQUAPARK ȘTRAND GRIGORESCU CLUJ- NAPOCA"

### Memoriu justificativ Plan Urbanistic Zonal

#### Volumul I

#### Propuneri preliminare

Denumirea proiectului: **Plan urbanistic zonal pentru obiectivul "Aquapark Ștrand Grigorescu Cluj-Napoca"**

Amplasamentul: **Județul Cluj, Municipiul Cluj-Napoca, Str. Bdul 1 Decembrie 1918 nr. 140A, CF 276893**

Inițiatorul documentației de urbanism: **Municipiul Cluj-Napoca**

Nr contract proiectanți de specialitate: **2649/2023**

Proiectant general: **S.C. AE DEVELOPMENT S.R.L.**

Manager proiect: **DANIELA MARISCU**

Proiectant de specialitate (documentație de urbanism PUZ): **AGORAPOLIS SRL**

Șef de proiect documentație de specialitate PUZ: **master urbanist MIHAELA PUȘNAVA**

## Cuprins

<b>I. INTRODUCERE</b>	<b>3</b>
I.1. Date de recunoaștere a documentației	3
I.1.1. Denumirea lucrării	3
I.1.2. Amplasamentul	3
I.1.3. Beneficiar	3
I.1.4. Proiectant general	3
I.1.5. Proiectanți de specialitate	3
I.1.6. Data elaborării	3
I.2. Obiectul lucrării	3
I.2.1. Necesitate elaborare Plan Urbanistic Zonal	3
I.2.2. Suprafața zonei de studiu	5
I.2.3. Situația juridică privind proprietatea asupra terenului care urmează a fi ocupat – definitiv și/sau temporar - de obiectivul de investiții:	5
I.3. Surse documentare și relația cu alte proiecte	5
I.4. Prezentarea investiției/ operațiunilor propuse	7
I.5. Indicatori propuși	7
I.6. Modul de integrare a investiției/ operațiunilor propuse în zonă	8
I.7. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul UAT Municipiul Cluj Napoca	8
I.8. Costuri aferente investiției (private, publice la nivel de APL)	8
<b>II. DATE PRIVIND SITUAȚIA EXISTENTĂ</b>	<b>9</b>
II.1. Încadrarea în localitate	9
II.2. Evoluția zonei	9
II.3. Elemente ale cadrului natural	11
II.4. Circulația	11
II.5. Ocuparea terenurilor	12
II.6. Echiparea edilitară	14
II.7. Probleme de mediu	15
II.8. Disfuncționalități ale situației existente - Sinteză	16
II.9. Opțiuni ale populației	16
<b>III. PROPUNERI PRIVIND DEZVOLTAREA URBANISTICĂ</b>	<b>18</b>
III.1. Prezentarea investiției	18
III.2. Studii de fundamentare	21
III.3. Corelarea cu prevederile Planului Urbanistic General	25
III.3. Valorificarea cadrului natural	28
III.4. Modernizarea circulației	29
III.5. Zonificarea funcțională - reglementări urbanistice, bilanț teritorial, indici urbanistici	31
III.6. Dezvoltarea echipării edilitare	31
III.7. Protecția Mediului	32
III.8. Regim juridic și obiective de utilitate publică	34
<b>IV. CONCLUZII</b>	<b>38</b>
IV.1. Modul de integrare a investiției/operațiuni propuse în zonă	38
IV.2. Prezentarea consecințelor economice și sociale	38
IV.3. Costuri aferente investiției (private, publice)	39

## **I. INTRODUCERE**

### **I.1. Date de recunoaștere a documentației**

#### **I.1.1. Denumirea lucrării**

**Plan urbanistic zonal pentru obiectivul "Aquapark Ștrand Grigorescu Cluj-Napoca"**

#### **I.1.2. Amplasamentul**

**Strada Bulevardul 1 Decembrie 1918, nr. 140A, Municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj**

#### **I.1.3. Beneficiar**

**Municipiul Cluj-Napoca**

#### **I.1.4. Proiectant general**

**AE Developement SRL**

#### **I.1.5. Proiectanți de specialitate**

##### **Agorapolis SRL**

Urb. Mihaela Pușnava

Urb. Laura Balint (Ferăstrău)

Urb. Dyane Thomas

#### **I.1.6. Data elaborării**

2023 - prezent (în curs de elaborare)

### **I.2. Obiectul lucrării**

#### **I.2.1. Necesitate elaborare Plan Urbanistic Zonal**

Conform PUG municipiul Cluj-Napoca aprobat cu HCL 493/2014 și HCL 579/2018 **terenul care a generat documentația PUZ este localizat în intravilanul Municipiului Cluj Napoca, având categoria de folosință curți construcții.**

**Conform conținutului cadru aprobat prin Ghidul Metodologic M.L.P.A.T. GM-010-2000, cât și în sensul legislației în vigoare, Planul Urbanistic Zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor.**

Conform Art. 47 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare: *Alin. (1). Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifică detaliată și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe cu prevederile Planului urbanistic general a unei zone delimitate din teritoriul localității.*

De asemenea, conform Art. 47 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare: *Alin. (2). Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la: organizarea rețelei stradale, organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane; modul de utilizare a terenurilor; dezvoltarea infrastructurii edilitare; statutul juridic și circulația terenurilor; protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.*

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism - permisiuni și restricții - necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată în baza analizei critice a situației existente, a prevederilor din Planul Urbanistic General, a concluziilor studiilor de fundamentare și a opiniilor inițiatorilor.

Astfel, realizarea investiției și documentațiile necesare (P.U.Z.) servesc la stabilirea regulilor de circulație pietonală și auto, de ocupare a terenurilor, de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora, determinând elaborarea unor reglementări integrate care să valorifice la maximum potențialul existent al terenului în contextul dezvoltării urbanistice a zonei.

**În conținutul P.U.Z. se tratează următoarele categorii generale de probleme:**

- organizarea rețelei stradale;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- delimitarea și protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebită (dacă există);
- măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice (dacă există);
- menționarea obiectivelor de utilitate publică;
- măsuri de protecție a mediului, ca rezultat al programelor specifice;
- reglementări specifice detaliate - permisiuni și restricții, incluse în Regulamentul Local de Urbanism.

**În mod specific, prezentul Plan Urbanistic Zonal are următoarele obiective:**

- **Organizarea sistemului de circulație carosabilă și pietonală, în zona de studiu în corelare cu documentația de urbanism PUG municipiul Cluj-Napoca și proiectul centurii metropolitane Cluj;**

- **Reglementarea terenurilor aflate în zona de studiu: stabilirea indicatorilor urbanistici, a retragerilor și modului de amplasare pe parcelă;**
- **Asigurarea echipării edilitare corespunzătoare noii investiții și a culoarelor de protecție aferente acestora.**
- **Asigurarea condițiilor de parcare** aferente intervenției propuse, în conformitate cu reglementările în vigoare la nivel local;
- **Medierea malului râului Someș în raport cu viitoarea dezvoltare;**
- **Stabilirea măsurilor de protecție a mediului și de remediere a factorilor de mediu afectați de activitățile naturale și antropice, în cazul în care acestea sunt identificate în zonă**

### 1.2.2. Suprafața zonei de studiu

**Terenul cu nr. cadastral 276893 care a inițiat PUZ are o suprafață de 51186 mp (5 ha)** și folosința curți construcții. Acesta este localizat în vestul intravilanului municipiului Cluj-Napoca, pe malul sudic al Someșului.

Conform actualizării Regulamentului General de Urbanism aprobat cu HCL 493/2014, în baza HCL 579/2018, în ceea ce privește **UTR-ul UVt**, în care este încadrat terenul ce a generat PUZ, **teritoriul minim ce poate fi reglementat prin PUZ este Unitatea Teritorială de Referință.**

Zona de studiu este formată din terenurile cu nr. cadastrale **276893, 276682 și 270134**, având o suprafață totală de **63004 mp (6 ha)**.

### 1.2.3. Situația juridică privind proprietatea asupra terenului care urmează a fi ocupat – definitiv și/ sau temporar - de obiectivul de investiții:

Terenul cu numărul cadastral **276893** care a inițiat PUZ se află în proprietatea Municipiului Cluj Napoca, domeniul public, având folosința curți construcții și fiind în totalitate în intravilan.

Terenurile peste care se suprapune zona de studiu PUZ au următoarea situație juridică:

- nr. Cadastral **276682** - se află în proprietatea Municipiului Cluj Napoca, domeniul public (Municipiul Cluj-Napoca, în administrarea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca). Terenul cu suprafața de 7005 mp are folosința fânață și este încadrat ca intravilan.
- nr. Cadastral **270134** - se află în proprietatea Municipiului Cluj Napoca, domeniul public (Regia Autonomă a Domeniului Public Cluj-Napoca). Terenul cu suprafața de 4813 mp (măsurată), respectiv 77.700 mp (din acte) are folosința fânață și este încadrat ca intravilan.

### 1.3. Surse documentare și relația cu alte proiecte

Prin **Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană a Zonei Metropolitane Cluj Napoca Orizont 2030-2050**, aprobată prin HCL1/2022, Municipiul Cluj-Napoca și-a propus promovarea unei creșteri incluzive a

municipiului și a zonei sale metropolitane, prin oferirea accesului nediscriminatoriu la educație, învățare pe tot parcursul vieții, asistență medicală, socială, cultură, sport și activități de tineret de calitate. Pentru atingerea acestui obiectiv strategic a fost identificată prioritatea de investiții 4.7. *Investiții în facilități de agrement și cu rol turistic*, ce prevede ca măsură *amenajarea de noi facilități de agrement pentru cetățeni și de experiențe locale de o zi*, unul dintre proiectele propuse fiind **Construcție bază de agrement Aquapark Cluj-Napoca**.

Prezentul studiu se corelează cu **Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj Napoca, aprobat cu HCL 493/2014 și HCL 579/2018**, dar și cu alte documentații PUZ aprobate sau în curs de elaborare aflate în vecinătatea terenului care a generat PUZ:

- PUZ aprobat cu HCL 1002/2018 - **PUZ Remodelarea malurilor Someșului Mic - zona 1**, inițiat de municipiul Cluj-Napoca;
- Proiectul Centurii Metropolitane Cluj-Napoca;
- Proiect de relocare (deviere) a liniilor aeriene LEA 110 kV de la baza de Agrement Someș, Cluj Napoca

#### **Metodologia utilizată și legislația aplicată:**

- Metodologia utilizată este în conformitate cu «Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal» aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.
- La baza elaborării PUZ stă Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996, completat ulterior prin HGR 490/2011 și ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.

#### **Documentația P.U.Z. va avea la bază următoarele legi modificate și completate ulterior:**

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului - cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001;
- Ordinul 90/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991;
- H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin M.L.P.A.T. NR. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” Indicativ GM-007-2000;
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18 din 19.02.1991 privind fondul funciar - cu modificările și completările ulterioare;

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU OBIECTIVUL "AQUAPARK ȘTRAND GRIGORESCU CLUJ-NAPOCA"

- Legea nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 123 din 10 iulie 2020 pentru modificarea și completarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195 din 22.12.2005 privind protecția mediului;
- Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 265/2006 privind protecția mediului;
- Ordin Ministerul Sănătății nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, modificat cu Ordin Ministerul Sănătății nr. 994 din 2018;
- Legea 114/1996 a locuinței, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordinul MDRT nr. 2701/2010 privind informarea și consultarea publicului;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia
- Codul Civil.

#### I.4. Prezentarea investiției/ operațiunilor propuse

La momentul actual, terenul prezintă o amenajare caracterizată printr-un grad ridicat de uzură, care nu satisface necesitatea comunității în ceea ce privește agrementul. Pe terenul care a generat PUZ, în suprafață totală de 51186 mp, se intenționează realizarea unui Aquapark, modern, care să între în armonie atât cu fondul construit cât și cu elementele de cadru natural, întrunind necesitățile comunității atât de relaxare cât și de agrement.

Capacitatea de deservire a complexului va fi pentru un flux de aproximativ 3000 de persoane/zi pe timpul verii, dintre care 800 la interior și 2200 de persoane la exterior.

Aquapark-ul va fi construit din corpul clădirii principale, care va fi funcțional pe tot parcursul anului și va adăposti vestiare, spații de alimentație publică, ansamblu de Wellness și spa, sala de fitness, aerobic și Cycling, dar și un ansamblu de bazine acoperite.

De asemenea, ansamblul va cuprinde și o zonă de agrement exterioară, care va fi disponibilă pe timpul verii și va cuprinde bazine și piscine pentru copii și adulți (adâncimea apei fiind adaptată la specificul și destinația fiecăreia), plajă exterioară, clădire de acces și construcții independente pentru alimentație publică și pentru spații comerciale, alături de o parcare subterană cu 249 de locuri.

#### I.5. Indicatori propuși

Pentru asigurarea condițiilor de edificare a ansamblului descris mai sus, în corelare cu proiectul centurii metropolitane este propusă menținerea UTR ului actual, respectiv Vt- Zonă verde cu caracter tematic:

**POT maxim admis = 10%**

**CUT maxim admis = 0,2 mp adc/mp teren**

**RH maxim admis = D+P+2E și H maxim admis (la cornișă/atic) = 14,00 metri**

### **I.6. Modul de integrare a investiției/ operațiunilor propuse în zonă**

Zona studiată prezintă la momentul actual amenajări sportive reprezentate de două terenuri de sport, dar și Bazinul Olimpic Grigorescu și alte două piscine amenajate, la nivelul terenului cu numărul cadastral 276893. Terenurile cu numerele cadastrale 276682 și 270134 sunt la momentul actual lipsite de construcții. Gradul ridicat de uzură al obiectivului ce reprezintă un important punct de agrement pentru locuitorii zonei sugerează necesitatea realizării unei intervenții care să prevină degradarea completă și implicit atragerea după sine a inexistenței unui spațiu de agrement adecvat pentru locuitorii zonei.

Luând în considerare documentația aprobată în zonă, reprezentată de PUZ - Remodelarea malurilor Someșului Mic - zona 1, având ca scop revitalizarea și valorificarea Someșului, investiția propusă urmărește a fi integrată corespunzător în ceea ce privește cadrul natural prezent în zonă.

Proiectul de realizare a centurii metropolitane se suprapune parțial cu zona de studiu, având un impact major asupra acesteia prin creșterea accesibilității, fiind în același timp și o premisă pentru o atractivitate crescută a zonei sugerând investiția propusă ca fiind oportună.

Astfel, propunerea nu aduce modificări asupra vocației zonei și se corelează cu proiectele din vecinătate. Investiția reprezintă o dotare de interes municipal, relevantă la nivelul comunității locale în ceea ce privește creșterea calității vieții.

### **I.7. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul UAT Municipiul Cluj Napoca**

Investiția propusă urmărește să aducă un plus valoare zonei, prin revitalizarea unui obiectiv de agrement important pentru locuitorii orașului, care la momentul actual se află într-o stare de degradare. Propunerea are în vedere dezvoltarea unui obiectiv care să servească atât locuitorilor zonei cât și turiștilor, devenind astfel deopotrivă un obiectiv economic care să genereze venituri la bugetul local. Aquapark-ul va avea un impact pozitiv asupra pieței forței de muncă întrucât va genera locuri de muncă temporare, pe perioada de realizare a investiției, și permanente în momentul operării acestuia.

Implicațiile socio-economice ale implementării proiectului sunt:

- Creșterea calității vieții prin asigurarea unui climat adecvat pentru recreere și petrecerea timpului liber;
- Atragerea investitorilor și a investițiilor în zonă, dezvoltând și extinzând infrastructura și obiectivele economice existente.

### **I.8. Costuri aferente investiției (private, publice la nivel de APL)**

Valoarea de investiție specifică dezvoltării acestui tip de obiectiv, pentru o suprafață similară cu cea prezentă se încadrează într-un buget cuprins între 20 - 40 milioane de euro. Se intenționează realizarea investiției din fon-



## II. DATE PRIVIND SITUAȚIA EXISTENTĂ

### II.1. Încadrarea în localitate

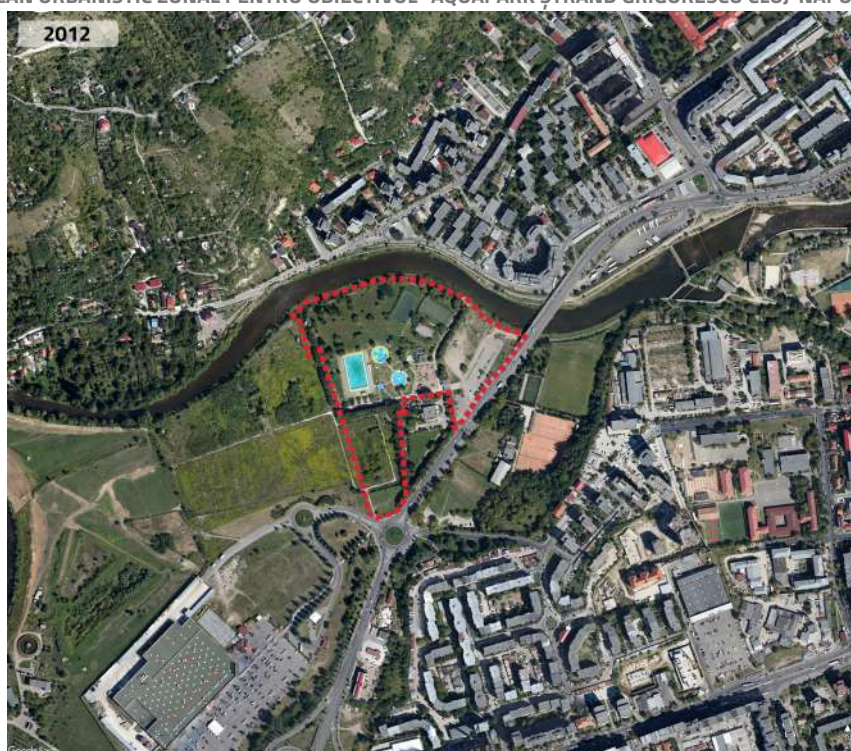
Terenul studiat este localizat în zona vestică a Municipiului Cluj Napoca, în intravilanul acestuia, pe strada Bdul 1 Decembrie 1918, nr 140A. Poziționarea acestuia este aferentă malului sudic al Someșului și la o distanță de aproximativ 1,2 km față de comuna învecinată Florești (spre sud-vest). În ceea ce privește relieful zonei, amplasamentul este situat într-o zonă de deal.

### II.2. Evoluția zonei

În vecinătatea zonei de studiu nu se observă modificări semnificative ale fondului construit. În ultimii 10 ani (2012-2022), activitatea de construire s-a manifestat punctual prin realizarea unui număr scăzut de noi locuințe, cu precădere în vecinătatea nordică a sitului. Zona prezintă caracteristici ce favorizează urbanizarea, însă atractivitatea zonei pentru dezvoltarea vecinătăților nu a fost una ridicată, dovada fiind evoluția modestă a fondului construit în această perioadă. Țesutul construit din vecinătate este alcătuit predominant din locuințe colective realizate înainte de anul 1990, nesuferind modificări de-a lungul timpului. În ceea ce privește dezvoltarea ulterioară, procesul de urbanizare va fi facilitat de realizarea viitoareii centuri metropolitane în zonă, care creează premisele pentru dezvoltarea zonei atât din perspectivă socială cât și economică.

La nivelul parcelei care a generat P.U.Z., nu s-au realizat modificări majore în ultimii 10 ani. Principala schimbare identificată este reprezentată de acoperirea bazinului principal.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU OBIECTIVUL "AQUAPARK STRAND GRIGORESCU CLUJ-NAPOCA"



*Evoluția zonei între anii 2012 - 2022. Sursă: Google Maps*

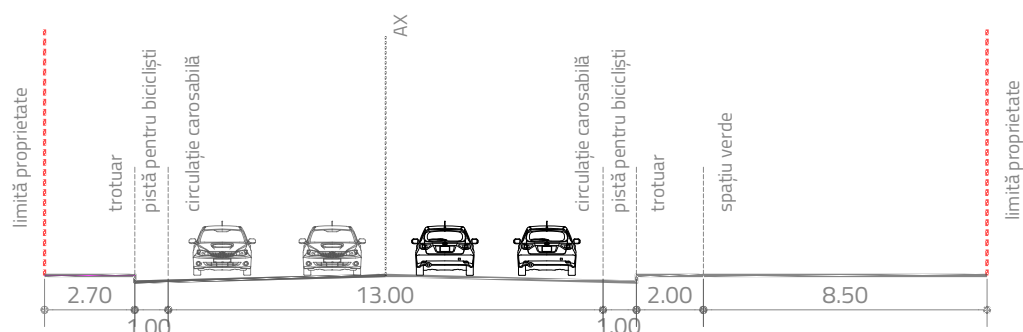
### II.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul se localizează într-un context periferic, în curs de urbanizare, care permite noi dezvoltări viitoare, datorită numeroaselor resurse de teren prezente atât la vestul zonei studiate cât și la nord, pe malul drept al Someșului. La limita nordică a zonei de studiu poate fi identificat cursul Someșului, element de cadru natural semnificativ al orașului.

### II.4. Circulația

Accesul în zonă se realizează în zona sud estică a acesteia, din Bulevardul 1 Decembrie 1918, circulație carosabilă cu dublu sens, cu un gabarit al părții carosabile de 14 metri, având două benzi pe sens cu un gabarit de 6,5 metri pe sens și pistă velo cu un gabarit de 1 metru pe sens. În imediata vecinătate a zonei studiate este localizat Podul Grigorescu, ce conectează cartierul Grigorescu cu ieșirea din oraș, către Florești.

#### SECȚIUNE A-A' - PROFIL TRANSVERSAL BD. 1 DECEMBRIE 1918 - SCARA 1:200



Bulevardul 1 Decembrie 1918. Sursă: Google Maps

## II.5. Ocuparea terenurilor

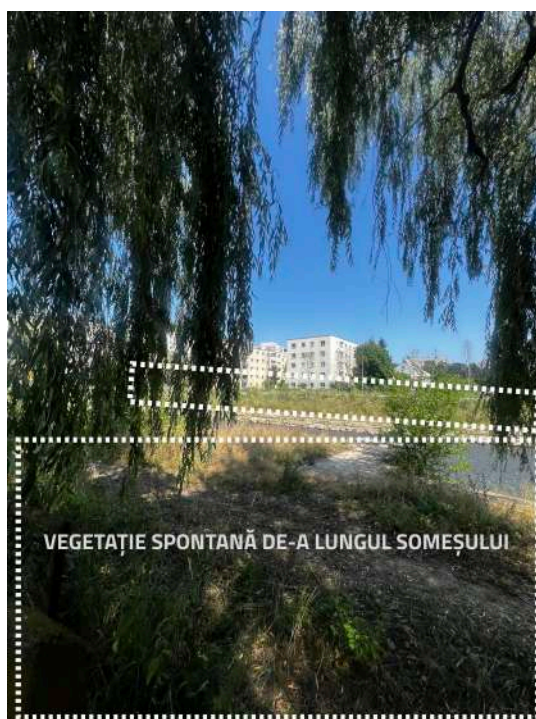
Terenul care a generat PUZ este localizat în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, având numărul cadastral 276893 și folosința curți construcții. Acesta prezintă trei construcții, care însumează o suprafață de 182 mp. La momentul actual terenul prezintă amenajări de tip piscine, bazin acoperit și tobogane aflate însă într-o stare de degradare.



*Ocuparea terenului care a generat PUZ.*

Terenurile aflate în zona de studiu, identificate prin numerele cadastrale 276682 și 270134 sunt de asemenea localizate în intravilan, fiind needificate și au categoria de folosință fânață. Acestea sunt în prezent acoperite de vegetație crescută spontană.

De asemenea, în lungul cursului Someșului, în zona nordică a terenului care a generat PUZ, nu există amenajări, astfel zona fiind ocupată de vegetație spontană.



BILANȚ TERITORIAL EXISTENT								
UTR-cf PUG	Nr. cadastrale	Suprafață [mp]	Suprafață [%]	POT	CUT	POT max cf. PUG	CUT max cf PUG	RH max cf. PUG
UVt	276893	47266	75,0%	0,49%	0,005	10%	0,2	D+P+1
	270134	4813	7,6%	0,0%	0			
	276682	7005	11,1%	0,0%	0			
Ve	276893	3920,0	6,2%	0,0%	0	1%	0,01	-
	<b>TOTAL ZONĂ DE STUDIU</b>	<b>63004</b>	<b>100,0%</b>	<b>0,04%</b>	<b>0,000</b>			

Terenurile care fac obiectul PUZ prezintă la momentul actual o serie de constrângeri generate de prezența liniilor de înaltă tensiune LEA, prezența conductelor de aducțiune apă, zona de protecție aferentă malului de apă și viitoarea centură metropolitană. Acesta implică restricții și constrângeri în ceea ce privește edificarea. Astfel că aceste zone sunt în mare parte needificabile.

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT - CONSTRÂNGERILE TERENULUI					
Nr. cadastrale	Suprafață totală [mp]	Suprafață afectată de LEA	Suprafață afectată de viitoarea centură metropolitană	Suprafață afectată de Cconductă a magistralei de alimentare cu apă	Zonă de protecție mal Someș - 15 metri
276893	51186	19974,6	3990	10600,0	3752,4
270134	4813	0,0	4094	0,0	0
276682	7005	0,0	6990	442	0
<b>TOTAL ZONĂ DE STUDIU</b>	<b>63004</b>	<b>19974,6</b>	<b>15074,0</b>	<b>11042,0</b>	<b>3752,4</b>

Pentru crearea unei imagini mai clare asupra situației existente, în vederea realizării unei propuneri care să nu presupună reducerea spațiilor verzi, a fost realizat un bilanț al suprafețelor existente raportat la funcționalitatea acestora. Calculele au fost realizate raportat la viitoarele suprafețe destinate UTR ului Vt și centurii ocolitoare, conform propunerii realizate.

BILANT TERITORIAL EXISTENT						
UTR cf. PUG	Suprafata (mp)	Nr. Cadas-trale	Suprafata Totala (mp)	Utilizare	Suprafata (mp)	Suprafață din tot zonă de studiu (%)
Uvt	55.842,00	276893	50.560,00	Circulatii Caros-abile	5.214,26	
				Circulatii Piet-onale	5.463,00	
				Platforma Depoz-itare	3.672,00	
				Terenuri Sport	2.887,87	
				Locuri de Joaca	600,00	
				Construit (bazine, cladiri, tobogane)	3.025,00	
				Spatiu Verde	29.698,00	
		270134	4.008,00	Circulatii	311,00	
				Teren Viran	3.699,00	
		276682	1.274,00	Circulatii	150,00	
				Teren Viran	1.124,00	
<b>TOTAL</b>			<b>55.842,00</b>	<b>Mineral</b>	<b>21.323,13</b>	<b>38%</b>
				<b>Vegetal</b>	<b>34.521,00</b>	<b>62%</b>
Ob. Util. Pub. - Cen-tura	7.162,00	276682	5.730,00	Circulatii	466,00	
				Teren Viran	5.264,00	
		270134	805,00	Circulatii	17,00	
				Teren Viran	788,00	
		276893	627,00	Mineral	246,00	
				Vegetal	381,00	
		<b>TOTAL</b>			<b>7.162,00</b>	
				<b>Vegetal</b>	<b>6.433,00</b>	<b>90%</b>
<b>TOTAL ZONA DE STUDIU</b>			<b>63.004,00</b>			

## II.6. Echiparea edilitară

La moment actual, zona întrunește necesitățile utilitare necesare. Pe amplasamentul studiat pot fi identificate rețele care o deserveșc, după cum urmează:

- rețea de transport și alimentare cu energie electrică (LEA 110 kV)
- rețele de transport și alimentare cu gaze naturale

- rețele de transport și alimentare cu apă potabilă
- rețele de canalizare ape menajere și rețele de telecomunicații/internet (fibra optică etc.)

Au fost analizate condițiile de coexistență cu viitoare bază de agrement privind construcțiile care urmează să se realizeze, dar și amenajările de teren în zona de protecție și siguranță a celor două LEA 110kV.

Astfel, reiese necesitatea relocării (devierea) liniilor aeriene LEA 110kV prezente în cadrul terenului care a generat PUZ, pentru care, conform studiului de coexistență nr. 96/2023, elaborat de Electroplus, avizat de Comisia Tehnico- Economică de Avizare Zona TN a Distribuție Energie Electrică România SA, prin aviz nr. 60/667/441 din 14.11.2023, au fost propuse două variante:

Varianta 1 propune introducerea în cablu a celor 2 circuite a LEA 110kV a Cluj Florești - Mănăștur de la stâlpul nr. 28 până în stația Mănăștur și a circuitelor LEA 110kV Mănăștur - Nădăș de la stâlpul 3A până în stația Mănăștur.

Varianta 2 propune ca lungimile tronsoanelor din LEA 110kV Cluj Florești - Mănăștur și LEA 110kV Mănăștur - Nădăș care se introduc în cablu se reduc la câte o singură deschidere între stâlpul nr. 28 și 29 respectiv 3A și 4A, iar intrările în stație a celor 2 linii rămân nemodificate.

Conform avizului nr. 6202/32209/2023, emis de Compania de Apă Someș S.A. terenul este subtraversat la momentul actual, pe direcția est - nord-est de conductele publice de aducțiune apă. Sunt identificate 3 astfel de conducte, respectiv PREMO 700mm, PREMO 800mm și PREMO 1200mm. Prezența acestora impune un culoar de protecție de 10 metri, de fiecare parte a conductei, în total lățimea acestuia fiind de 20 de metri. Drept urmare, acest fapt implica restricții de construire.

Din perspectiva situației rețelelor de canalizare existente în zonă, aceasta este prezentată în conformitate cu avizul nr. 6202/32209/2023 din 22.08.2023 emis de Compania de Apă Someș S.A., care arată că există atât conducte publice de canalizare cât și pentru colectarea apelor pluviale la nivelul bulevardului 1 Decembrie 1918.

În conformitate cu avizul nr. 261 din 31.10.2023 emis de RCS&RDS, în zona studiată prin PUZ această societate deține rețele de comunicație, respectiv rețea fibră optică subterană, localizată la nivelul bulevardului 1 Decembrie 1918. Conform avizului nr. 714 /26.10.2023 emis de Orange România Communications, în zona studiată, această societate deține rețele de telecomunicații atât subterane cât și supraterane.

## II.7. Probleme de mediu

Amplasamentul studiat nu se află în zone cu probleme de mediu. Conform PUG Municipiul Cluj Napoca, zona amplasamentului studiat nu se suprapune peste zone cu risc de alunecări de teren, iar conform

hărții de hazard și risc la inundații din cadrul Administrației Naționale a Apelor Române, terenul se situează într-o zonă fără risc crescut de inundabilitate.

Studiul geotehnic nr. 013U/2023, realizat de ing. Geolog Eugen-Sorin Dan, stabilește condițiile de construire menționând că amplasamentul nu pune probleme tehnice din cauza terenului de fundare.

În urma realizării a 2 foraje Geotehnice manuale și a analizării rezultatelor cu privire la vârsta formațiunilor de pe amplasament, tectonicitatea regiunii și seismicitatea, a litologiei caracteristice a terenului, terenul a fost încadrat în categoria geotehnic 2, cu risc geotehnic moderat.

## II.8. Disfuncționalități ale situației existente - Sinteză

Terenul care a generat PUZ este situat în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, în proximitatea limitei vestice a acestuia, la o distanță redusă, de aproximativ 1 km față de limita administrativă cu comuna Florești.

Principalele deficiente cu care se confruntă zona la momentul actual sunt reprezentate de gradul crescut de uzură al sigurului obiectiv de agrement, cu istoric consacrat, care deservește locuitorii de pe o rază de aproximativ 50 de kilometri.

La momentul actual o suprafață de aproximativ 19974,6 mp din totalul zonei de studiu PUZ este afectată de prezența rețelei de energie electrică LEA 110 kV, care străbate terenul cu numărul cadastral 276893.

De asemenea, ca urmare a realizării proiectului pentru viitoare centură metropolitană Cluj - TR35, o suprafață de aproximativ 15074 mp din totalul zonei de studiu va fi afectată de realizarea ulterioară a acesteia.

Constrângerile prezente la nivelul zonei care face obiectul PUZ sunt totodată date de prezența conductei de aducțiune apă din cadrul magistralei de apă, care impune o zonă de protecție de 20 de metri în jurul acesteia, astfel o suprafață de aproximativ 5408 mp din teren este afectată.

La limita nordică a terenului care a generat PUZ, prezența râului Someș impune o zonă de protecție de 15 metri, care afectează terenul pe o suprafață de aproximativ 3752 mp.

## II.9. Opțiuni ale populației

Informarea și consultarea publicului s-a făcut în conformitate cu Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701 din 30 decembrie 2010 privind **Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism,**



În conformitate cu **Hotărârea nr. 168/ 2011 privind "Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului"**. De asemenea Informarea și consultarea publicului s-a făcut în conformitate cu prevederile locale ale Municipiului Cluj Napoca, prezentate prin **HCL 153/2012**.

Primăria Municipiului Cluj Napoca a publicat intenția de elaborare PUZ atât în ziarul local cât și online, pe site-ul propriu. Pentru realizarea informării au fost montate panouri de informare în cadrul zonei de studiu de către beneficiar.

În urma finalizării consultării, sugestiile primite au fost analizate și s-a constatat că acestea nu impun modificarea reglementărilor sau a soluției urbanistice aferentă puz-ULUI. Astfel, s-a constatat că inițiativa documentației este bine primită.

## III. PROPUNERI PRIVIND DEZVOLTAREA URBANISTICĂ

### III.1. Prezentarea investiției

Pe terenul care a generat PUZ este propusă realizarea unui complex reprezentativ, modern, care să între în armonie atât cu fondul construit cât și cu elementele de cadru natural prezente în zonă. Structura funcțională se va gândi în jurul a trei funcțiuni majore care pot coexista, respectiv sport, agrement și spațiu verde aferent construcțiilor decorative și utilitare (în așa fel încât să fie benefice tuturor persoanelor, inclusiv celor cu dizabilități).

Suprafața complexului destinată pentru sport, agrement și spațiul verde va fi de aproximativ 51.186 mp. Capacitatea de deservire a complexului va fi pentru un flux de aproximativ 3000 de persoane/ zi pe timp de vară, dintre care 800 persoane la interior și 2200 persoane la exterior.

#### **"AQUAPARK ȘTRAND GRIGORESCU CLUJ-NAPOCA" va fi construit din:**

##### **1. Corp clădire principală:**

- recepție / casă de bilete;
- Vestiar dimensionat adecvat numărului de vizitatori;
- Birouri și spații administrative
- Spații comerciale
- Spații de alimentație publică- un restaurant "a la carte" și o zonă de " food cort"
- Grupuri sanitare pentru femei (prevăzute cu salon "Mama și copilul"), bărbați, persoane cu dizabilități, ținându-se cont de capacitatea complexului și de normale sanitare în vigoare pentru astfel de obiective;
- Ansamblu de bazine acoperite care să funcționeze atât pe timp de vară cât și pe timp de iarnă, cu următoarele funcțiuni:
  - zona Family & Kids - alcătuită din bazin interior cu jeturi de hidromasaj, baby pool, plaja inundată cu jocuri de tip "Spray Action" și un bazin cu ansamblu tobogane pe categorii de vârstă
  - Spații pentru șezlonguri dimensionat corespunzător numărului de utilizatori. Adâncimea apei va corespunde în funcție de destinația și specificul fiecărui bazin conform prevederilor legale;
- Punct de prim ajutor;
- Spații anexe;
- Spații tehnice aferente;
- Parcări aferente dimensionate pentru personalul angajat și fluxuri de vizitatori;
- Stații de reîncărcare vehicule electrice amplasate în zona amenajată pentru parcări la care să aibă acces vizitatori.

## 2. Zona agrement exterioară (pe timpul verii)

- Piscine și bazine pentru copii și adulți, adâncimea apei va corespunde în funcție de destinația și specificul fiecăruia
  - Bazin exterior "Infinity"
  - Bazin exterior "Adult" cu vedere panoramică "View"
  - Bazin exterior "Adults" cu atracții de tip jeturi de hidro-masaj;
  - Bazin exterior "Wave Pool"
  - Traseu acvatic (bazin) "Lazy River"
  - Bazin pentru copii "Baby Pool" cu atracții specifice;
  - Plaja inundată cu jocuri de tip "Spray Action"
  - Ansamblu tobogan exterior independent, cu bazinul de aterizare aferent și mobilier specific în bazinele pentru copii;
- Plajă exterioară în jurul bazinelor și separat loc de plajă (suprafață nisip, suprafață îmierbată, șezlonguri, hamace, etc.);
- Construcții independente pentru spații comerciale și alimentație publică;
- Zone de odihnă umbrite;
- Zona cu nisip pentru diverse activități;
- Clădire de acces:
  - Recepție/ casa de bilete;
  - Vestiar dimensionat adecvat numărului de vizitatori; grupuri sanitare pentru femei, bărbați, persoane cu dizabilități;
  - Grupuri sanitare pentru femei (prevăzute cu salon "Mama și Copilul"), bărbați, persoane cu dizabilități, ținându-se cont de capacitatea complexului și de normele sanitare în vigoare pentru astfel de obiective;

## 3. Spații tehnice

- centrală termică echipată cu surse regenerabile;
- Centrală filtrare piscine și trasee acvatice;
- Gospodărie de apă de incendiu;
- Grupuri electrogene.

În ceea ce privește amenajările exterioare, vor fi prevăzute locuri de joacă pentru copii diferențiate pe categorii de vârste și cu tematici atractive, dar și zone destinate adulților respectiv zona de fitness în aer liber. De asemenea este propusă o parcare subterană, pe două niveluri, localizată sub clădirea de acces, care va pune la dispoziție un număr de 249 locuri de parcare.

În elaborarea soluției s-a avut în vedere păstrarea suprafeței de spații verzi, astfel bilanțul teritorial aferent propunerii relevă cum comparativ cu situația existentă suprafața de spații verzi nu a fost redusă, ci din contră, mărită cu 2%, respectiv cu 997 mp.

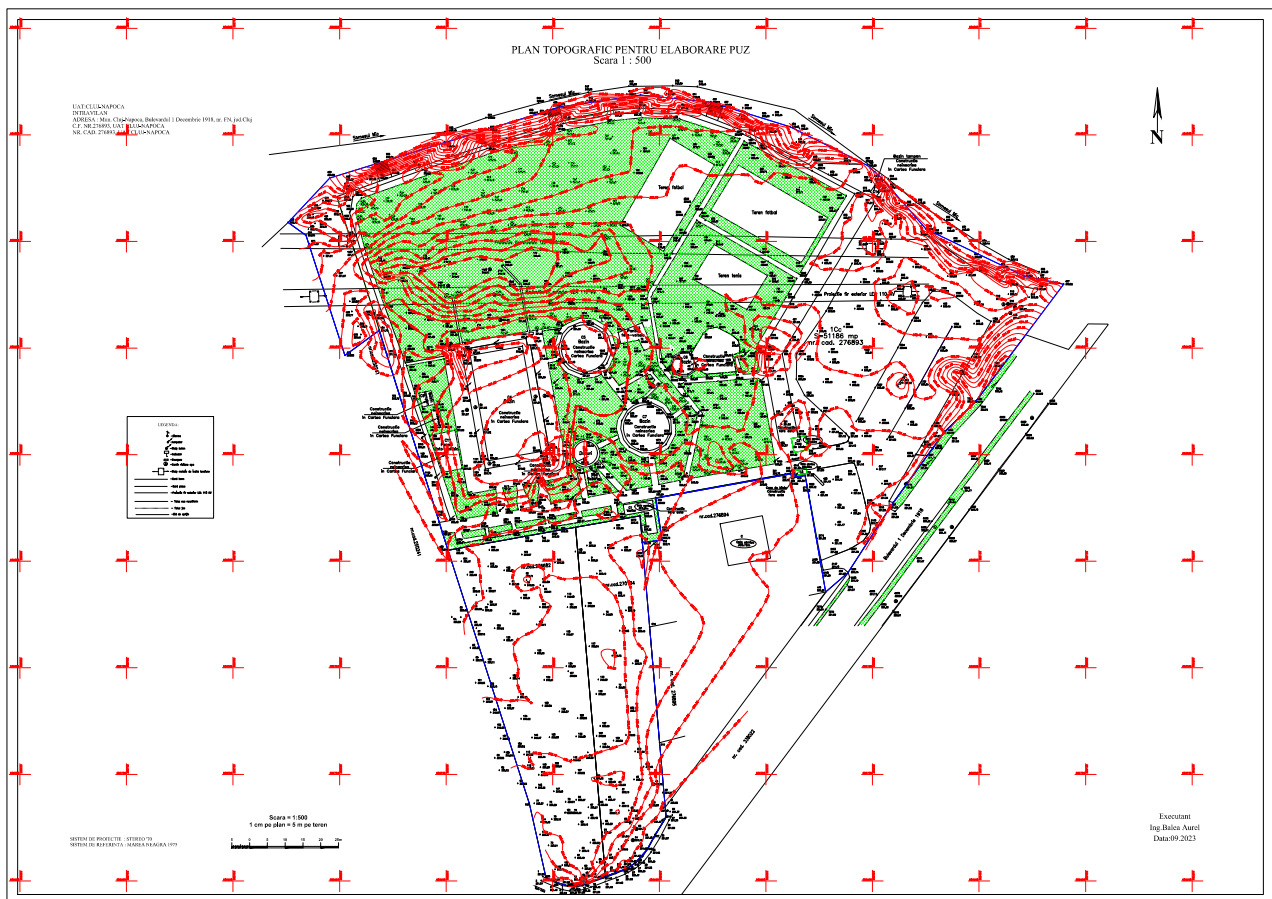
BILANT TERITORIAL PROPUȘ						
UTR	Suprafata (mp)	Nr. Cadas-trale	Suprafata Totala (mp)	Utilizare	Suprafata (mp)	Suprafață din tot zonă de studiu (%)
Vt	55.842,00	276893	50.560,00	Acces de serviciu, mentenanță	3.354,69	
				Alei Pietonale	6.526,10	
				Construcții pentru sport și odihnă	5.118,60	
				Construcții ușoare pentru activități de comerț și alimentație publică	1.005,58	
				Amenajări pentru sport, joc și odihnă	4.319,34	
				Spatiu Verde	30.235,69	
	270134	4.008,00	Spatiu Verde	4.008,00		
	276682	1.274,00	Spatiu Verde	1.274,00		
	<b>TOTAL</b>		<b>55.842,00</b>	<b>Mineral</b>	<b>20.324,31</b>	<b>36%</b>
				<b>Vegetal</b>	<b>35.517,69</b>	<b>64%</b>
Ob. Util. Pub. - Centura	7.162,00	276682	5.730,00	Circulații	5.730,00	
		270134	805,00	Circulații	805,00	
		276893	627,00	Circulații	627,00	
	<b>TOTAL</b>	<b>7.162,00</b>	<b>Circulații Carosabile</b>	<b>7.162,00</b>	<b>100%</b>	
<b>TOTAL ZONA DE STUDIU</b>			<b>63.004,00</b>			

### III.2. Studii de fundamentare

În vederea fundamentării soluției de reglementare urbanistică și pentru stabilirea condițiilor de amplasare în teren a construcțiilor au fost realizate, în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 939 din 27.04.2024, următoarele studii de fundamentare:

- **Studiu topografic**

În vederea analizării terenului a fost realizată o ridicare topografică în urma căreia se constată faptul că terenul prezintă o declivitate, cu diferențe de aproximativ 3 metri între partea sudică, și cea nordică, cota terenului coborând înspre râul Someș. Trenul care face obiectul PUZ are cota cea mai coborâtă la 348 metri față de CTN în partea nordică, în zona aferentă malului râului, iar cota cea mai ridicată la 351 metri față de CTN în partea sudică și estică.



Ridicare topografică zona de studiu PUZ

#### ▪ **Studiu geotehnic**

Studiul geotehnic nr. 013U din 2023 S.C. GEOGNOZIS S.R.L. pentru faza PUZ a fost realizat în vederea obținerii datelor geotecnice, elementelor geologice, hidrogeologice și seismice pentru amplasamentul situat în vestul Municipiului Cluj Napoca, adiacent Bulevardului 1 Decembrie 1918 și a avut la bază executarea a două forje geotehnice manuale cu diametrul de 2 inch cartate la baza locului.

Conform studiului terenul se găsește în bazinul hidrografic al râului Someș, pe terasele 1a și 1b ale Someșului Mic.

Din punct de vedere geologic terenul este unul compus din diferite straturi de argile și nisipuri. Formațiunea acoperitoare cuprinde aluviuni- depozite de terasă, de vârstă cuaternară. Formațiunea acoperitoare este reamaniată peste roca de bază, care nu a fost interceptată în foraje.

#### ▪ **Studiu privind gospodărirea apelor**

Studiul a fost realizat în vederea fundamentării reglementărilor în ceea ce privește gospodărirea apelor. Conform studiului apele uzate provenite de la obiectivul propus vor fi ape uzate de tip menajer de la grupurile sanitare și de întreținerea-curățarea spațiilor, iar din procesul tehnologic nu vor rezulta ape uzate. Apele uzate provenite de la obiectivul propus vor fi colectate printr-o rețea de canalizare exterioară și vor fi transportate în vederea evacuării în rețeaua de canalizare menajeră centralizată existentă.

De asemenea, bazinele vor fi golite și umplute o dată pe an, iar procesul complet va dura aproximativ 10 zile. Astfel, pentru evitarea suprasolicitării rețelei, procesul se va desfășura în afara programului de funcționare a aquapark-ului.

Studiul menționează faptul că obiectivul nu creează premiza poluării apelor de suprafață sau freatică.

#### ▪ **Studiu de coexistență**

În vederea obținerii avizului emis de Distribuție Energie Electrică Sucursala Cluj Napoca a fost realizat studiul de coexistență în vederea stabilirii condițiilor de coexistență dintre rețelele electrice existente și obiectivul propus.

Conform studiului pentru îndeplinirea condițiilor de coexistență între rețelele existente și proiectul propus este necesară aplicarea unor măsuri de reglementare fiind prezentate două alternative.

Prima variantă presupune introducerea în cablu a celor 2 circuite a LEA 110kV a Cluj Florești - Mănăștur de la stâlpul nr. 28 până în stația Mănăștur și a circuitelor LEA 110kV Mănăștur - Nădăș de la stâlpul 3A

până în stația Mănăștur, implicând o serie de măsuri precum demontarea stâlpilor existenți nr. 28,29,30 și a fundațiilor acestora, demontarea conductoarelor active, dar și alte lucrări.

Varianta a 2 a propune ca lungimile tronsoanelor din LEA 110kV Cluj Florești - Mănăștur și LEA 110kV Mănăștur - Nadăș care se introduc în cablu să se reducă la câte o singură deschidere între stâlpul nr. 28 și 29 respectiv 3A și 4A, iar intrările în stație a celor 2 linii să rămână nemodificate. Se menționează o serie de lucrări necesare în vederea implementării, precum înlocuirea stâlpilor nr. 28 și 29 din LEA 110 kV Cluj Florești - Mănăștur cu stâlpi noi, demontarea conductelor active, etc.

#### ▪ **Studiu privind echiparea edilitară**

În zona de studiu PUZ au fost identificate rețele de telecomunicații, apă și gaz. Terenului care face obiectul PUZ i se va asigura accesul la toate tipurile de dotări edilitare, în vederea asigurării tuturor condițiilor de desfășurare a activității, după cum urmează:

- Alimentare cu apă
- Canalizare
- Alimentare cu energie electrică
- Alimentare cu gaze naturale
- Telefonie și internet

#### **Gospodărirea apelor**

Din analiza situației existente se constată faptul că deși în decursul timpului pe raza municipiului s-au realizat o serie de lucrări de regularizare, acestea nu au fost întreținute corespunzător, respectiv au fost dimensionate la debite mai mici decât clasa de importanță impusă de obiectivele din zona la data realizării lor, iar lipsa unei împărțiri clare în ceea ce privește sarcinile ce revin proprietarilor respectiv autorităților locale a dus la o degradare a stării albiilor cursurilor necodificate.

Drept urmare, se impun ca necesare o serie de lucrări de regularizare a acestor cursuri de apă, care vor avea efecte benefice asupra dezvoltării edilitare a orașului și diminuarea efectelor negative la debite cu asigurarea cerută de normativele în vigoare.

#### **Alimentarea cu apă**

Disfuncționalitatea zonei din această perspectivă este reprezentată de prezența mai multor conducte de aducțiune apă, fapt ce implică restricții de construire în culoarul de protecție al acestora.

În ceea ce privește propunerile, alimentarea cu apă a obiectivelor din zona studiată se va face din rețelele publice existente în zonă, iar pe rețelele stradale de distribuție a apei se vor amplasa hidranți exteriori. De asemenea, se recomandă pentru conductele noi să fie utilizate conductele de polietilenă, cu respectarea strictă a instrucțiunilor de montare.

## Canalizare și epurare

Din perspectiva disfuncționalităților studiul evidențiază faptul că debitele de precipitații necesar a fi preluate de sistemul de canalizare au crescut considerabil prin creșterea coeficientului de scurgere și scăderea coeficientului de infiltrație în sol, generate de incidența gradului de urbanizare al municipiului, de construirea inclusiv pe spațiile verzi sau neamenajate dar și lipsa parțială a rigolelor și șanturilor de scurgere sau întreținerea necorespunzătoare a celor existente.

Propunerile fac referire la dimensionarea rețelelor în zonele reabilite în așa fel încât să poată prelua și debitele de canalizare aferente noilor zone de dezvoltare, iar pentru conductele de canalizare propuse, să fie utilizate țevi din PVC, cu respectarea strictă a instrucțiunilor de montare. Conductele de canalizare stradală se montează îngropate direct în pamânt cu panta corespunzătoare pentru a asigura viteza de autocurățire.

## Alimentarea cu energie electrică

Se propune realizarea unor linii electrice de joasă tensiune de tip subteran, LES 0,4kV, pe străzile noi propuse în prezentul PUZ pentru racordarea noilor consumatori dar și realizarea unor rețele electrice pentru iluminat public pe noile străzi înființate.

## Alimentarea cu gaze naturale

Se propune extinderea rețelelor de gaze naturale și ca fiecare dintre aceste noi construcții, ca și acelea existente, să aibă propria sursă de energie termică.

## Telecomunicații

Disfuncționalitatea identificată este reprezentată de pozarea aeriană a acestor rețele, acest lucru creând un aspect inestetic; de asemenea pozarea aeriană expune rețelele de comunicații la influențele externe (ploi, vânt, zăpada, îngheț etc.).

Propunerile fac referire la amplasarea tuturor cablurilor noi în canalizații subterane care au capacitatea de a primi alte rețele. De asemenea, la proiectarea noilor rețele se va da o atenție deosebită evitării posibilității infiltrării apelor din rețelele de apă- canal în canalizația rețelelor de telecomunicații.

### ▪ Studiu de circulație și trafic

Studiul are în vedere analiza zonei din perspectiva circulației și a traficului și realizarea unor propuneri care contribuie la fundamentarea soluției Planului Urbanistic Zonal. Conform studiului, în prezent terenul care face obiectul PUZ-ului are un acces auto parțial amenajat, nesemnalizat, lipsind indicatoarele și marcajul rutier.



Din perspectiva propunerilor tehnice, se propune menținerea menținerea profilelor stradale existente, precum și sensurile de mers a acestora, intervenția majoră asupra zonei fiind reprezentată de noua centură a municipiului Cluj Napoca. Se propune realizarea accesului din Bulevardul 1 Decembrie 1918, razele de racord pentru autovehicule fiind de minim 9 metri. Accesul în incinta se va face prin intermeidul unei benzi de decelerare dinspre bulevardul 1 Decembrie,. În ceea ce privește ieșirea din ansamblu, vor exista semne orizontale și verticale cu " Cedează trecerea" și "Obligativu Dreapta".

Profilul drumurilor de incintă va fi configurat conform circulațiilor de categoria a IV a, cu dublu sens, iar circulația în cadrul parcării va avea un profil carosabil de 3,5 m pe fiecare sens.

### III.3. Corelarea cu prevederile Planului Urbanistic General

Conform Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca, aprobat cu HCL 493/2014 și HCL 579/2018, terenul care a generat PUZ este localizat în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, încadrându-se în unitatea teritorială de referință **UVt - Zonă verde cu caracter tematic, aflată în zonă de urbanizare** și parțial în **Ve- zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic**.

#### **UVt - Zonă verde cu caracter tematic, aflată în zonă de urbanizare**

##### **Caracterul zonei**

Zone verzi publice sau private cu caracter tematic, cu acces limitat.  
Accesul publicului este permis după un orar prestabilit, pe bază de taxă.

##### **Condiționări primare**

În toate cazurile se va aplica o procedură de urbanizare.

Teritoriul minim ce toate fi reglementat prin PUZ este Unitatea Teritorială de Referință

Prin PUZ se poate reglementa o etapizate a procesului de urbanizare, cu condiția conservării coerenței dezvoltării.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus.

Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin P.U.Z. sau P.U.D.

Este interzisă schimbarea acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin P.U.Z.

Amplasamentele și categoriile de mijloace de publicitate permise vor fi cele stabilite prin regulamentul local de publicitate aprobat de Consiliul Local.

## Reglementări pentru spațiul public

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, piețele, spațiile verzi etc. - va fi complet reglementat prin Masterplan și P.U.Z. și în continuare, se vor elabora detalii tehnice detaliate, ca parte a procedurii de urbanizare.

### Utilizări admise

- Plantații înalte, medii și joase;
- Sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale
- Mobilier urban
- Edicule, componente ale amenajării peisager, sere etc.;
- Construcții pentru activități culturale, pentru agrement, de divertisment etc., conform tematicii propuse;
- Grupuri sanitare, spații tehnice, pentru administrare și întreținere
- Unități de alimentație publică (cafeterie, cafenea, bufet etc.)

### Utilizări admise cu condiționări

- Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilatar, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

### Utilizări interzise

- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare
- Sunt interzise lucrări de terasament și de sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe alte parcele adiacente.

### Caracteristicile parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni

Teritoriile atribuite acestui tip de spații prin P.U.G. nu pot fi diminuate prin P.U.Z.

### Amplasarea clădirilor față de aliniament

Se va stabili, după caz, prin PUZ.

### Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Se va stabili, după caz, prin PUZ.

**Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

Se va stabili, după caz, prin PUZ.

**Circulații și accesuri**

Se vor prevedea spații de acces pentru public în afara incintei împrejmuite care vor cuprinde spații de parcare, platforme dalate, etc., conform PUZ.

Se vor prevedea accese de serviciu, pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru aleile pietonale din interiorul zonelor verzi cu caracter tematic se vor utiliza sisteme rutiere specifice - agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

**Staționarea autovehiculelor**

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deserveșc activitățile de întreținere a zonelor verzi). Aceștea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice, sau în sistem privat.

**Înălțimea maximă admisă a clădirilor**

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m și respectiv (D)+P+1.

**Aspect exterior al clădirilor**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterul zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Arhitectura clădirilor va fi făcută modernă și va exprima caractere programului. Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau uitarea stilurilor istorice.

**Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor**

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuii sau clădiri.

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

În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

### **Spații libere și plantate**

Sistemul de spații verzi se va realiza pe baza unui studiu peisager.

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 50% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcămintă de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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

### **Împrejmuiri**

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă admisă a împrejmuirilor va fi de 2,2 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 opac, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuiată.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

### **Procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

POT maxim = 10% (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

### **Coeficient maxim de ocupare al terenului (CUT)**

CUT maxim = 0,2 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

### **III.3. Valorificarea cadrului natural**

Propunerea de amplasare a terenului urmărește să integreze elementul de cadrul natural valoros prezent în zonă, reprezentat de Someș prin realizarea unei zone verzi, amenajate, care să dispună de vegetație înaltă, pe malul sudic al acestuia. De asemenea, în cadrul zonei care face obiectul PUZ vor exista spații verzi ce vor dispune de vegetație înaltă, joasă și medie. Ansamblul va dispune de o suprafață de aproximativ 35 517 mp de spații verzi, suprafața permeabilă propusă fiind de 21 323mp.

Sistemul de spații verzi se va realiza pe baza unui studiu peisager.

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 50% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcămintă de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi de pe amplasament este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor / amenajărilor, caz în care pentru fiecare arbore tăiat se vor planta minimum 3 arbori.

Prin propunerea realizată este prevăzută creșterea suprafeței verzi cu un procent de 2% față de situația actuală. La momentul actual suprafața totală de spațiu verde existentă la nivelul zonei destinate realizării investiției reprezentate de ansamblul aquaparkului este de 34 521 mp, iar propunerea prevede o suprafață de 35 517 mp. Astfel, se asigură creșterea suprafeței verzi cu aproximativ 997 contribuind la dezvoltarea zonei într-un mod durabil.

EXISTENT					
Uvt	TOTAL	55.842,00	Mineral	21.323,13	38%
			Vegetal	34.521,00	62%
PROPUȘ					
Vt	TOTAL	55.842,00	Mineral	20.324,31	36%
			Vegetal	35.517,69	64%

*Suprafața spațiilor verzi existent și propus. Extras bilanț teritorial*

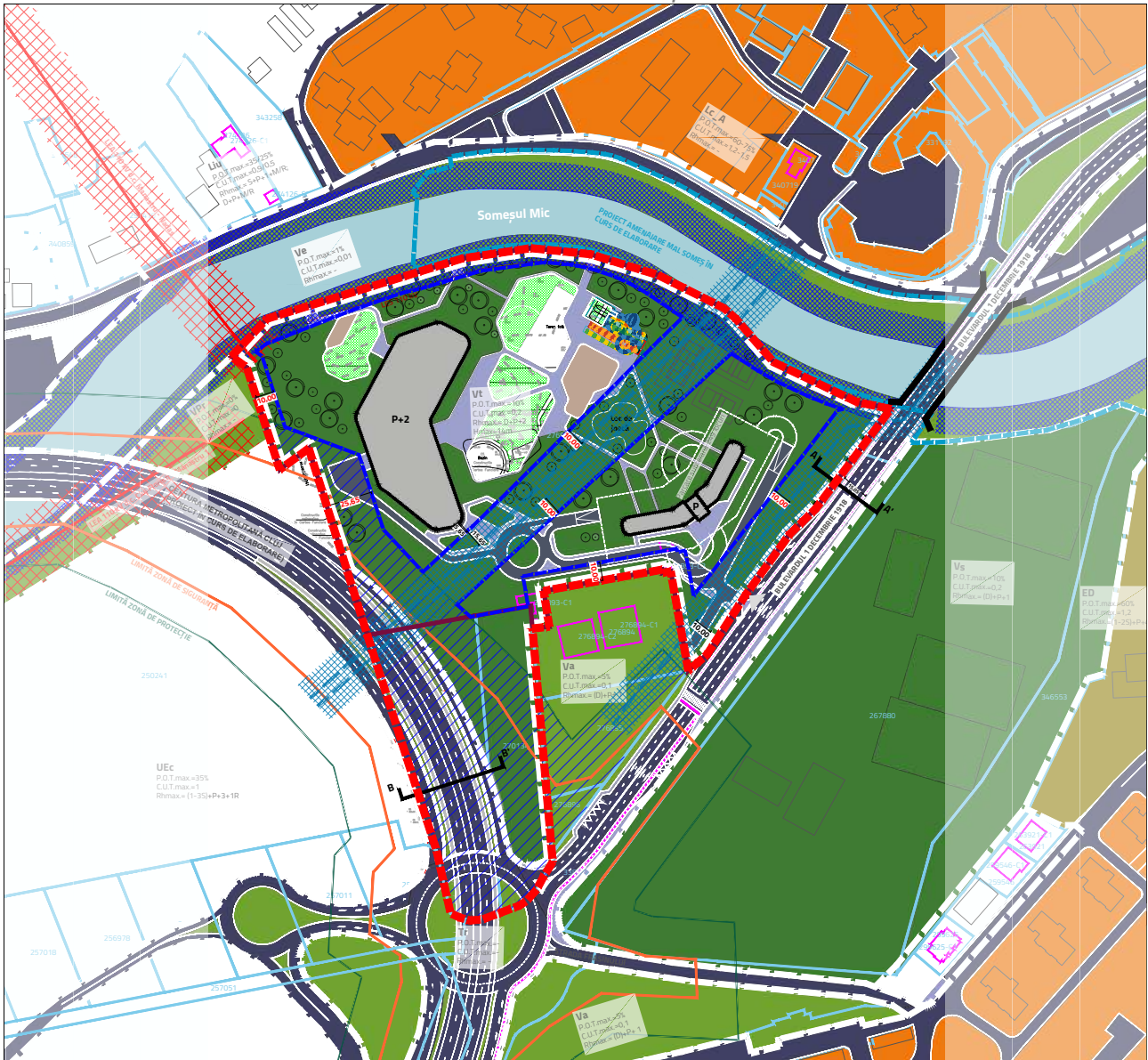
#### III.4. Modernizarea circulației

Accesibilitatea zonei va fi considerabil îmbunătățită ca urmare a realizării centurii metropolitane Cluj. Realizarea acestei investiții presupune reconfigurarea intersecției aflată la sudul zonei de studiu, fapt ce va îmbunătăți circulația din zonă prin contribuția pe care o va avea la fluidizarea traficului. Centura metropolitană, a cărei PUZ se află în curs de aprobare, se va conecta cu bulevardul 1 Decembrie 1918, stradă din care se realizează accesul în zona de studiu.

Investiția prevede și realizarea de parcări în incinta complexului, care vor asigura accesul cu mașina atât pentru personalul angajat cât și pentru vizitatori. Zona destinată parcarilor va avea acces direct din Bd. 1 Decembrie 1918. Soluționarea parcajelor este propusă a se realiza în subteran, propunându-se o parcare de tip P2, având acces cu dublu sens și un număr total de 249 de locuri de parcare. Astfel este asigurată necesitatea locurilor de parcare conform funcțiunii propuse fără afectarea imaginii urbane, fapt ce la momentul actual nu se întâmplă, parcajele fiind realizate nereglementat în incinta aquaparkului.

Din perspectiva circulațiilor blânde, în cadrul zonei vor fi realizate alei pietonale care vor asigura conectivitatea între toate elementele componente ale complexului de agrement.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU OBIECTIVUL "AQUAPARK STRAND GRIGORESCU CLUJ-NAPOCA"



Soluție circulației propuse, sursa: Autor

### III.5. Zonificarea funcțională - reglementări urbanistice, bilanț teritorial, indici urbanistici

Zonificarea funcțională propusă pentru zona de studiu urmărește să asigure posibilitățile de edificare a complexului de agrement, în concordanță cu toate constrângerile terenului și zonele destinate realizării centurii metropolitane Cluj.

Astfel, la nivelul zonei de studiu a fost propusă 1 zonă funcțională, după cum urmează:

#### U.T.R. Vt - Zonă verde cu caracter tematic

POT maxim admis = 10%

CUT maxim admis = 0,2 mp adc/mp teren

RH maxim admis = D+P+2E

H maxim admis (la cornișă/atic) = 14,00 metri

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ						
UTR	Nr. cadastrale	Suprafață [mp]	Suprafață [%]	POT max	CUT max	RH max
Vt	276893	50560	88,6%	10%	0,20	D+P+2
	270134	4008				
	276682	1274				
	TOTAL	55842				
Suprafață dedicată viitoarei centuri metropolitane	276893	627	11,4%	-	-	-
	270134	805				
	276682	5730				
	TOTAL	7162				
TOTAL ZONĂ DE STUDIU		63004	100,0%			

Propunerea este realizată în conformitate cu legea 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.

### III.6. Dezvoltarea echipării edilitare

La moment actual, zona întrunește necesitățile utilitare necesare. Pe amplasamentul studiat pot fi identificate rețele care o deserveșc, după cum urmează:

- rețea de transport și alimentare cu energie electrică (LEA 110 kV)
- rețele de transport și alimentare cu gaze naturale
- rețele de transport și alimentare cu apă potabilă

- rețele de canalizare ape menajere și rețele de telecomunicații/internet (fibra optică etc.)

De asemenea, terenul este străbătut de o conductă de aducțiune apă, de la vest la nord-est, ce impune o zonă de protecție de 20 de metri.

În vederea edificării terenurilor libere vor fi necesare devieri sau relocări ale rețelelor edilitare (alimentare cu energie electrică), operațiuni care se vor realiza prin grija Administrației Publice Locale. Amplasamentele finale ale rețelelor edilitare (cele existente și cele relocate/deviate) vor influența zona maximă edificabilă a terenurilor prin asigurarea zonelor de protecție și siguranță a traseelor conductelor. În acest sens, zonele edificabile marcate pe planșa de reglementări urbanistice are rol ilustrativ maximal, prin aplicarea condițiilor de amplasare pe parcelă conform Regulamentului Local de Urbanism propus, însă aceste zone vor putea fi influențate de zonele de siguranță și protecție ale infrastructurii edilitare.

### III.7. Protecția Mediului

Conform art. 16 alin (1) din Legea apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, pentru protecția resurselor de apă, sunt interzise aruncarea sau introducerea în orice mod, în albiile cursurilor de apă, în cuvele lacurilor sau ale bălților, precum și depozitarea pe malurile acestora a deșeurilor de orice fel. La limita nordică a terenului care a generat PUZ se află râul Someșul mic, prin urmare lucrările propuse nu vor afecta cursul acestuia.

Planul Urbanistic Zonal va include măsuri de prevenire a impactului negativ asupra mediului pentru zona studiată ( inclusiv actul administrativ al Agenției pentru Protecția Mediului), ținând cont de nevoile de:

- Prevenirea producerii riscurilor naturale;
- Epurarea și pre-epurarea apelor uzate;
- Dezvoltarea controlată a deșeurilor;
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de terenuri, plantări de zone verzi, etc;
- Organizarea sistemelor de spații verzi;
- Refacerea peisagistică și reabilitarea terenurilor afectate de lucrări pe parcursul intervenției.

**Se impune prin Regulamentul Local de Urbanism o suprafață minimă de 50% spațiu verde care va fi necesar să se realizeze pe teren natural, ca procent minim din suprafața totală a UTR-ului Vt.**

În vederea corelării cu criteriile Anexei 1 - pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din HG 1076/2004, au fost detaliate următoarele aspecte:

*a) gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor;*

În urma aprobării PUZ se va putea elibera un Certificat de Urbanism pentru construire în vederea realizării unei baze de agrement (Aquapark).



*b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele;*

Prezentul PUZ se corelează cu PUG Municipiul Cluj-Napoca, preluând elementele de regulament din cadrul acestuia și nu generează incompatibilități. De asemenea, propunerile prezentului PUZ se corelează cu Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană a Zonei Metropolitane Cluj Napoca Orizont 2030-2050, aprobată prin HCL1/2022, prin care, Municipiul Cluj-Napoca și-a propus promovarea unei creșteri incluzive a municipiului și a zonei sale metropolitane, prin oferirea accesului nediscriminatoriu la educație, învățare pe tot parcursul vieții, asistență medicală, socială, cultură, sport și activități de tineret de calitate. Pentru atingerea acestui obiectiv strategic a fost identificată prioritatea de investiții 4.7. *Investiții în facilități de agrement și cu rol turistic*, ce prevede ca măsură *amenajarea de noi facilități de agrement pentru cetățeni și de experiențe locale de o zi*, unul dintre proiectele propuse fiind *Construcție bază de agrement Aquapark Cluj- Napoca*.

*c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile;*

Prin intermediul Regulamentului local de urbanism aferent prezentului PUZ se impune respectarea unei **suprafețe minime de spațiu verde la nivelul UTR Vt de minim 50% din suprafața acestuia.**

*d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;*

Prezentul PUZ nu se confruntă cu probleme relevante de mediu.

*e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor).*

Operarea obiectivului de investiții va avea la bază resursa de apă, iar utilizarea ei într-o manieră durabilă este nu doar un obiectiv de mediu, ci și un obiectiv economic în sine - utilizarea eficientă a resursei de apă va permite operarea complexului la costuri cât mai reduse. Prin urmare, se vor lua în calcul sisteme cât mai eficiente de tratare, recirculare și pompare a apei pentru dotarea bazei de agrement.

În cadrul proiectului se va avea în vedere asigurarea spațiului necesar destinat amplasării recipientelor de colectare a deșeurilor, iar în vederea colectării deșeurilor se va încheia un contract de prestări servicii cu compania locală de salubritate.

**2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:**

**a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;**

Nu este cazul.

**b)** *natura cumulativă a efectelor;*

Nu este cazul.

**c)** *natura transfrontalieră a efectelor;*

Nu este cazul.

**d)** *riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor);*

Nu este cazul.

**e)** *mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate);*

Nu este cazul.

**f)** *valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:*

**(i)** *caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;*

Nu este cazul, nu există elemente de patrimoniu cultural în vecinătate.

**(ii)** *depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;*

Nu este cazul.

**(iii)** *folosirea terenului în mod intensiv;*

Prin Regulamentul Local de Urbanism se impune respectarea unor coeficienți maximi de ocupare și utilizare a terenului după cum urmează:

UTR Vt - POT maxim 10%, CUT maxim 0,2 mp adc/mp teren, spațiu verde minim 50% din suprafața UTR-ului.

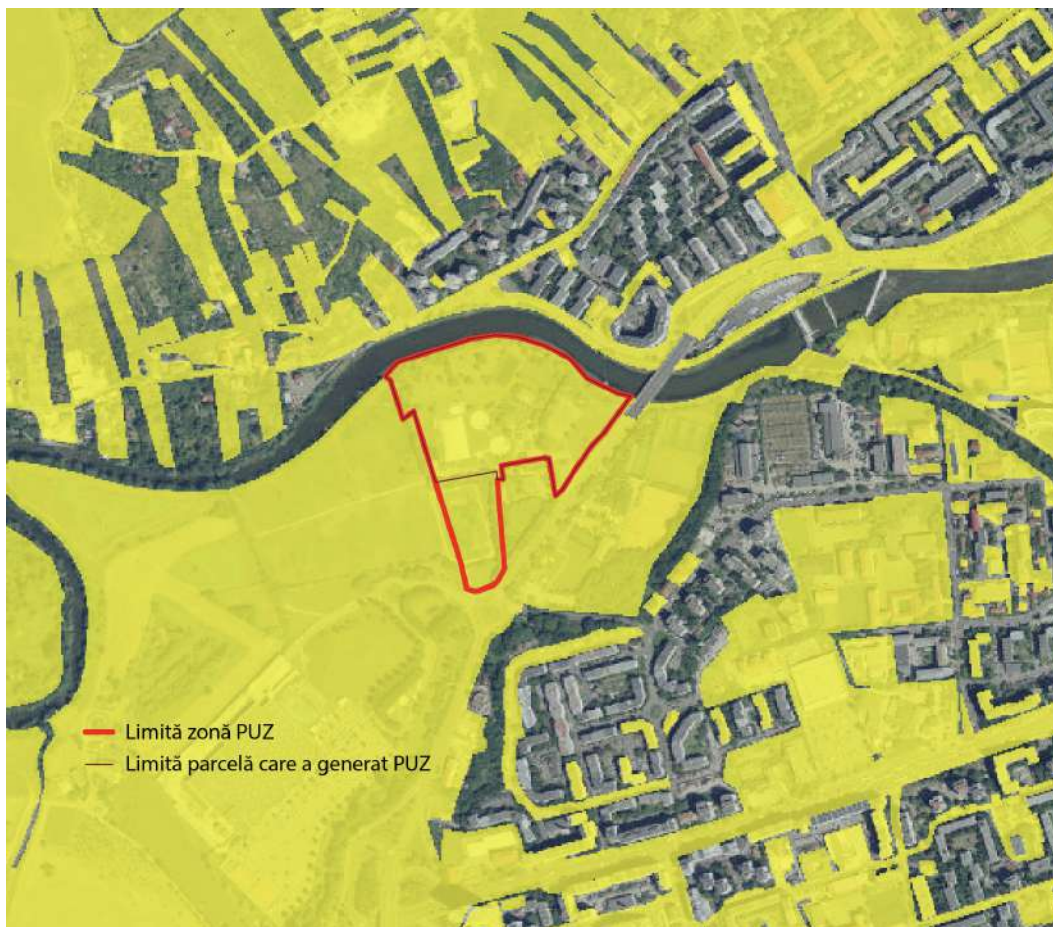
**g)** *efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.*

Nu este cazul.

Conform deciziei etapei de încadrare nr. 43 din 05.03.2024, planul/programul pentru "Elaborare plan urbanistic zonal pentru obiectivul Aquapark ștrand Grigorescu Cluj-Napoca" nu necesită evaluare de mediu, astfel se va supune adoptării fără aviz de mediu.

### III.8. Regim juridic și obiective de utilitate publică

Terenul ce face obiectul prezentei documentații este compus din mai multe parcele cu suprafața totală de 63004 mp (6 ha). Conform extraselor de carte funciară zona de studiu este constituită în totalitate din terenuri situate în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, ce se află în domeniul public al Municipiului Cluj-Napoca, cu diverse categorii de folosință (fâneată, curți-construcții).



Extras din Baza de date spațială a Imobilelor, sursa: Geoportal A.N.C.P.I.

Așadar, terenul pe care se va realiza investiția se află în domeniul public al Municipiului Cluj-Napoca. Baza de agrement reprezentată de Aquapark, se va constitui ca obiectiv de utilitate publică.

Se consideră obiective de utilitate publică:

- prospecțiunile și explorările geologice;
- extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile;
- Instalații pentru producerea energiei electrice;
- căile de comunicație;
- deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor;
- sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare;
- instalații pentru protecția mediului;
- îndiguri și regularizări de râuri;
- lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor;
- derivații de debite pentru alimentarea cu apă și pentru atenuarea viiturilor;
- stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și combatere a eroziunii de adâncime;

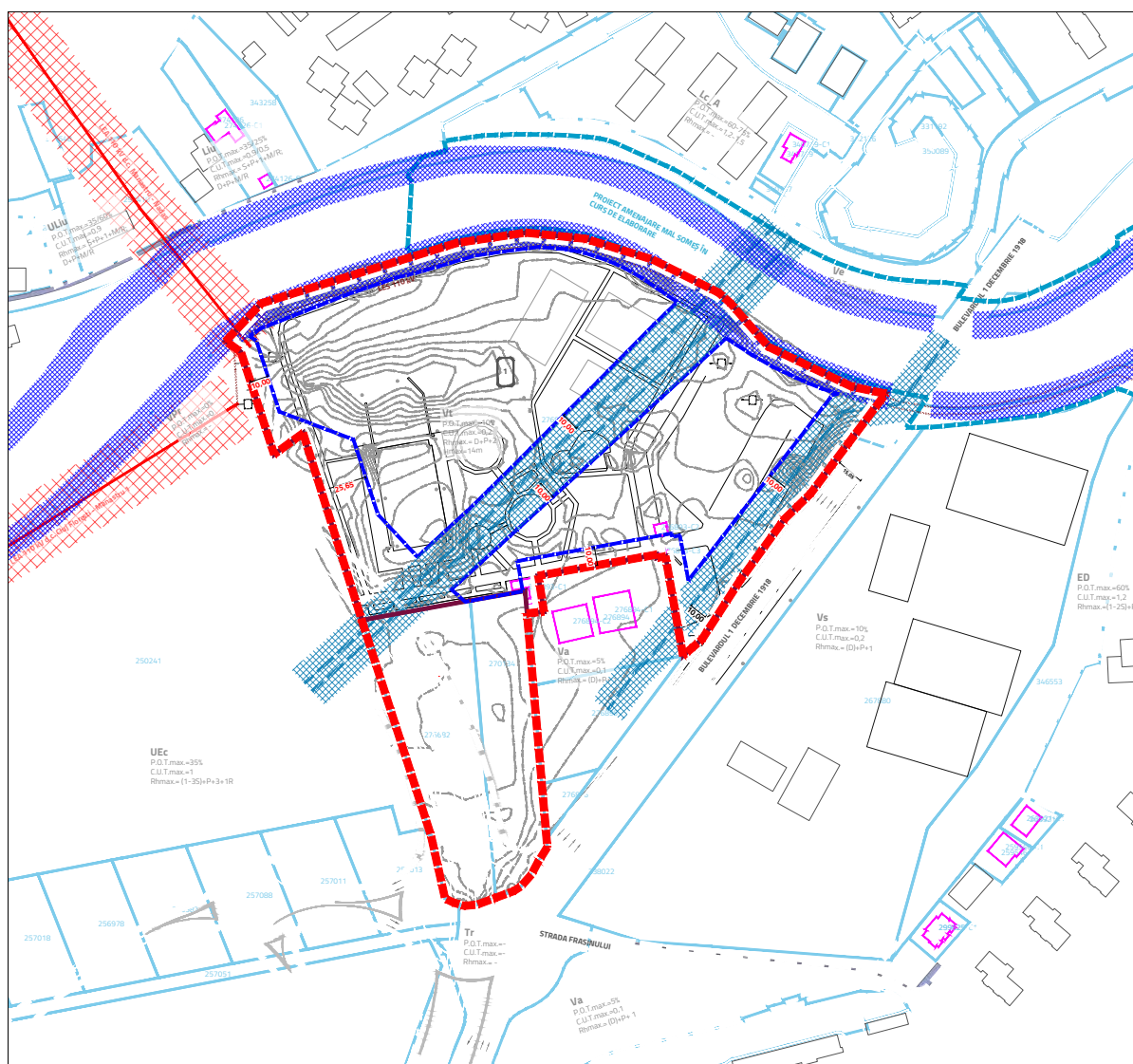
PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU OBIECTIVUL "AQUAPARK ȘTRAND GRIGORESCU CLUJ-NAPOCA"

- clădirile și terenurile construcțiilor de locuințe sociale precum și de Administrare publică și pentru învățământ, sănătate; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor arheologice, precum și parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării; ordinea publică și siguranța națională

Obiectivele de utilitate publică sunt listate pe planșa privind tipurile de proprietate.

În zona de studiu a PUZ se află următoarele **obiective de utilitate publică**:

- **Complexul de agrement Aquapark - Ștrand;**
- **Noile culoare ale viitoarei trame stradale propuse.**



Extras din planșa privind proprietatea asupra terenurilor, sursa:autor

**Atât complexul de agrement, cât și circulațiile carosabile viitoare se vor constitui ca obiective de utilitate publică.**

**Conform art. 2 din Legea 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare,** lucrările de construcție, reabilitare și modernizare de drumuri și parcuri de interes național, județean și local au fost declarate lucrări de utilitate publică.

Având în vedere proiectul de realizare a centurii metropolitane din vecinătatea vestică a zonei, a fost propus culoarul liber destinat acesteia. În interiorul acestui culoar nu vor mai putea fi edificate cu noi construcții pentru a facilita realizarea noii centuri. **Culoarul de circulație pentru toate centura metropolitană se definește ca obiectiv de utilitate publică.**

Suprafața totală a terenurilor afectate de culoarul destinat realizării centurii metropolitane este de cca. 7.162 mp (11,4%) din suprafața totală a zonei de studiu PUZ.

Terenurile ce fac parte din zona studiată se află în domeniul public, astfel nu este nevoie de operațiuni privind circulația terenurilor.

## IV. CONCLUZII

Planul Urbanistic Zonal urmărește să reglementeze terenul în vederea realizării investiției inițiate de Municipiul Cluj-Napoca, asigurând condițiile tehnice. Soluția de reglementare este realizată în corelare cu investiția propusă reprezentată de realizarea viitoarei centuri metropolitane Cluj, asigurând dezvoltarea ulterioară a zonei. De asemenea, aceasta este realizată în baza studiilor de fundamentare realizate pentru obiectul de investiții și pentru amplasamentul pe care se urmărește implementarea acestuia, în raport cu vecinătățile sale și cu condițiile socio-economice actuale.

### IV.1. Modul de integrare a investiției/operațiuni propuse în zonă

Aprobarea documentației va avea rolul de a facilita realizarea unei noi investiții în infrastructura de agrement a orașului, favorizând atât dezvoltarea economică a zonei, cât și dezvoltarea sa din perspectivă socială.

Propunerea urmărește să valorifice o resursă de teren aflată într-o zonă privilegiată atât din perspectiva cadrului natural prin poziționarea sa adiacentă râului Someș, cât și a accesibilității, prin poziționarea sa adiacentă bulevardului 1 Decembrie 1918, arteră rutieră majoră a orașului. Terenul prezintă astfel un potențial ridicat pentru realizarea unor amenajări peisagistice reprezentative, și a unor construcții cu o arhitectură reper.

Investiția propusă presupune realizarea unui Aquapark care la momentul actual prezintă un ștrand ce se află într-o stare de degradare, astfel nefiind utilizat la adevăratul său potențial. Investiția propusă presupune realizarea unui Aquapark modern, care să răspundă cerințelor și nevoilor actuale ale locuitorilor, împiedicând astfel excluderea din circuitul spațiilor de agrement a unui obiectiv cu istoric consacrat, important pentru comunitatea locală, care la momentul actual se află într-o stare de degradare.

### IV.2. Prezentarea consecințelor economice și sociale

Aprobarea Planului Urbanistic Zonal va avea consecințe atât de natură socială, cât și economică, precum:

- Revitalizarea unei zone de agrement și sport, importantă al nivelul comunității locale, va aduce beneficii privind calitatea vieții în Municipiul Cluj-Napoca prin asigurarea unui climat adecvat pentru recreere și petrecerea timpului liber.
- Realizarea unei investiții într-o funcțiune de interes public va avea un impact asupra întregului Municipiu și va oferi posibilitatea creșterii valorii imobiliare a terenurilor din vecinătate.
- Construirea Aquaparkului va avea un impact pozitiv asupra pieței forței de muncă prin generarea de locuri de muncă atât temporare pe perioada realizării investiției, cât și permanente prin exploatarea activităților propuse, la momentul operării.

- Construirea Aquaparkului va avea un impact pozitiv asupra economiei locale prin generarea veniturilor la bugetul local.

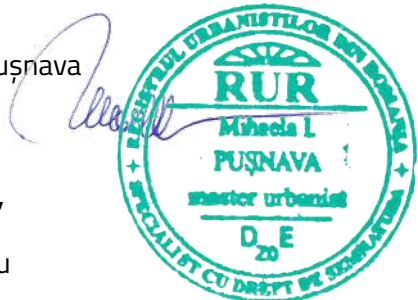
#### IV.3. Costuri aferente investiției (private, publice)

Costurile aferente investiției vizează:

- Demolarea amenajărilor existente
- Operațiuni de realizare a infrastructurii rutiere din cadrul complexului
- Realizarea construcțiilor aferente Aquapark-ului
- Realizarea bazinelor, a circulațiilor pietonale
- Realizarea amenajărilor conexe reprezentate de terenul de sport, spațiul de joacă pentru copii
- Realizarea amenajărilor peisagistice

#### Șef proiect

urb. Mihaela Pușnava



#### Manager proiect,

Daniela Mariscu

#### Echipă de elaborare

urb. Mihaela Pușnava

urb. Laura Balint (Ferăstrău)

urb. Dyane Thomas

Three handwritten signatures in blue ink, corresponding to the names listed in the adjacent text blocks.

## PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU OBIECTIVUL "AQUAPARK ȘTRAND GRIGORESCU CLUJ - NAPOCA"

### VOLUMUL II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Denumirea proiectului: **Plan urbanistic zonal pentru obiectivul "Aquapark Ștrand Grigorescu Cluj-Napoca"**

Amplasamentul: **Județul Cluj, Municipiul Cluj-Napoca, Str. Bdul 1 Decembrie 1918 nr. 140A, CF 276893**

Inițiatorul documentației de urbanism: **Municipiul Cluj-Napoca**

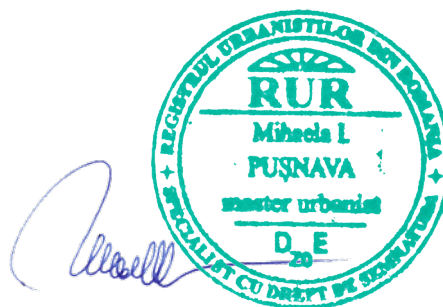
Nr. contract proiectanți de specialitate: **2649/2023**

Proiectant General: **S.C. AE DEVELOPMENT S.R.L.**

Manager proiect: **DANIELA MARISCU**

Proiectant de specialitate (documentație de urbanism PUZ): **AGORAPOLIS SRL**

Șef de proiect documentație de specialitate PUZ: **master urbanist MIHAELA PUȘNAVA**





## Cuprins

<b>I. DISPOZIȚII GENERALE</b>	<b>3</b>
1.1. Rolul RLU	3
1.2. Baza legală a elaborării	3
1.3. Domeniul de aplicare	4
1.4. Precondiții de aplicare a R.L.U.	5
<b>II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ</b>	<b>6</b>
<b>III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE</b>	<b>7</b>

## I. DISPOZIȚII GENERALE

### 1.1. Rolul RLU

1.1.a. Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul zonei de studiu. Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii în vederea executării de construcții în limitele zonei de studiu prevăzute în planșa de Reglementări.

1.1.b. Regulamentul local de urbanism însoțește **Planul urbanistic zonal pentru obiectivul "Aquapark ștrand Grigorescu"** și explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUZ.

1.1.c. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001, cu modificările și completările ulterioare.

1.1.d. Orice documentație de urbanism, ulterioară **Planului urbanistic zonal pentru obiectivul "Aquapark ștrand Grigorescu"** care schimbă concepția generală care a stat la baza PUZ-ului, determină modificarea PUZ și aprobarea conform legii.

1.1.e. Modificarea Regulamentului local de urbanism al **Planului urbanistic zonal pentru obiectivul "Aquapark ștrand Grigorescu"** se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale PUZ și implicit ale Regulamentului local de urbanism, se pot face numai cu respectarea parcursului de avizare/ aprobare, pe care a urmat-o și documentația inițială.

### 1.2. Baza legală a elaborării

1.2.a. La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent **Planului urbanistic zonal pentru obiectivul "Aquapark ștrand Grigorescu"** au stat, în principal:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca aprobat prin H.C.L. 439/2014 și 5579/2018
- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului - cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001;
- Ordinul 90/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991;
- H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordin M.L.P.A.T. NR. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” Indicativ GM-007-2000;
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000;
- Ordin M.T.C.T nr. 562 din 20.10.2003 pentru aprobare Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ);
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18 din 19.02.1991 privind fondul funciar - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 123 din 10 iulie 2020 pentru modificarea și completarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195 din 22.12.2005 privind protecția mediului;
- Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu completările și modificările ulterioare;
- Ordin Ministerul Sănătății nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, modificat cu Ordin Ministerul Sănătății nr. 994 din 2018;
- Legea 114/1996 a locuinței, cu modificările și completările ulterioare.

### 1.3. Domeniul de aplicare

1.3.a. Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent **Planul urbanistic zonal pentru obiectivul "Aquapark ștrand Grigorescu"** cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor din zona studiată prin PUZ.

1.3.b. Zonificarea funcțională a arealului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse în conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul General de Urbanism și este evidențiată în planșa de Reglementări. Pe baza acestei zonificări, se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, ce se vor respecta pentru fiecare zonă funcțională.

1.3.c. Zona de aplicare a RLU aferent PUZ include terenurile aflate în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca cu nr. cadastrale (la momentul elaborării documentației PUZ): 276893, 276682, 270134.

Funcțiunile urbane reprezintă domenii specifice de activitate umană, care se desfășoară într-o localitate, determinate de necesitățile populației și condiționate de caracteristicile cadrului natural. Ele sunt localizate teritorial în planșa desenată și au indicatori spațiali și indicatori de funcționare specificați în Regulamentul local de urbanism și corelați cu anexa nr. 2 la RGU.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția admiterii funcțiunii propuse în conformitate cu zonificarea funcțională stabilită la nivel de RLU și cu anexa nr. 1 din RGU.

#### 1.4. Precondiții de aplicare a R.L.U.

Reglementările propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal vor face obiectul unor noi intervenții în cadrul zonei de studiu și stau la baza unei dezvoltări coerente la nivelul acesteia.

În cazul tuturor funcțiunilor se vor respecta condițiile de amplasare pentru siguranța la incendiu conform NP 118-99/1999 sau al actelor normative în vigoare la momentul solicitării autorizației de construire. Astfel, conform NP 118-99/1999:

*Art. 2.2.1. Construcțiile supraterește civile (publice) de producție și/sau depozitare, de regulă, se amplasează comasate sau grupate la distanțe nenormate între ele, în limitele unor compartimente de incendiu specifice, cu arii maxime admise în funcție de destinație, gradul de rezistență la foc cel mai dezavantajos, riscul de incendiu și numărul de niveluri cel mai mare, (luând în calcul suma ariilor construite efective).*

*Art. 2.2.2. Construcțiile independente și grupările sau comasările de construcții constituite conform art. 2.2.1., se amplasează astfel încât să nu permită propagarea incendiilor o perioadă de timp normată sau, în cazul prăbușirii, să nu afecteze obiectele învecinate, respectându-se distanțele minime de siguranță din tabelul 2.2.2. ori compartimentându-se prin pereți rezistenți la foc alcătuiți corespunzător densității sarcinii termice celei mai mari, potrivit normativului.*

Tabel 2.2.2. - Distanțe de siguranță			
Grad de rezistență la foc	Distanțe minime de siguranță (m) față de construcții având gradul de rezistență la foc		
	I-II	III	IV--V
I-II	6	8	10
III	8	10	12
IV--V	10	12	15

## II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

### 1.1 Unități și subunități funcționale

La nivelul zona studiate prin P.U.Z., se regăsește o singură unitate teritorială de referință, după cum urmează:

#### UTR Vt - Zonă verde cu caracter tematic

**POT max = 10%**

**CUT max = 0,2 mp adc/mp teren**

**RH max = D+P+2E**

**H max = 14 m la cornișă/atic**

### III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

#### UTR Vt - Zonă verde cu caracter tematic

##### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

**Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ.**

##### B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRIȚII

Suprafața UTR Vt este traversată de rețele tehnico-edilitare majore - rețea LEA 110 și o conductă magistrală de apă. Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în *Planșa 2. Reglementări Urbanistice - zonificarea funcțională*. De asemenea, UTR Vt este afectat de traversarea centurii metropolitane Cluj-Napoca din vecinătatea vestică adiacentă, pentru care au fost trasate pe *Planșa 2. Reglementări urbanistice* arealul destinat construirii viitoarelor circulații și zonele de siguranță și protecție ale acestora.

Potrivit art. 2 alin 1 lit a din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare sunt declarate de utilitate publică „lucrările de construcție, reabilitare și modernizare de drumuri și parcuri de interes național, județean și local [...]”. Astfel, realizarea investițiilor privind trama stradală, respectiv centura metropolitană, ce afectează zona studiată PUZ, este obiectiv de utilitate publică. Zona este neconstruibilă, fiind destinată viitoarelor culoare de tranzit. Se vor respecta distanțele de siguranță și protecție față de aceasta, așa cum sunt ele delimitate în planșa de reglementări.

**Legea 24/2007, art. 9, 12; HG 525/1996, art. 16** - Realizarea spațiilor verzi constituie obiectiv de utilitate publică. Zonele verzi delimitate în PUG constituie servituți ale obiectivelor de utilitate publică. Este interzisă autorizarea altor construcții decât cele admise prin PUG și prezentul regulament.

##### C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Includerea zonelor verzi în Registrul local al spațiilor verzi, cf. Legii 24/2007, Art. 18 și cf. Normelor tehnice de aplicare a Legii 24/2007.

## SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Amenajări peisagistice cu plantații înalte, medii și joase;
- Amenajări temporare ale spațiului public, lucrări de modelare a terenului;
- Alei de serviciu, mentenanță
- Alei pietonale și velo, de alergare;
- Spații de joacă și mobilier urban;
- Terenuri de sport, echipamente sportive în aer liber (aparate fitness), etc.;
- Spații tehnice pentru administrare și întreținere;
- Construcții pentru activități de agrement
- Centre acvatice de tip Aquapark, centru spa, piscine/bazine de înot acoperite sau descoperite;
- Unități de alimentație publică (cafenea, snack-bar etc.)
- Ansamblu de tobogane exterioare;
- Amenajări și instalații de agrement și loisir

### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură;
- Spații destinate colectării deșeurilor menajere și a colectării selective, accesibil din spațiul public. Se recomandă ca spațiile de colectare a deșeurilor menajere să fie realizate îngropat, cu platforme mecanizate, pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul apariției mirosurilor și împrăștierea deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploi puternice).
- Lucrări de protejare a malului, lucrări de modelare a terenului numai prin intermediul unor proiecte tehnice de sistematizare avizate conform legii;
- Sunt admise parcajele subterane, cu condiția respectării tuturor normativelor în vigoare cu privire la siguranța și sănătatea publică;

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte utilizări, altele decât cele admise și admise cu condiționări.
- Sunt interzise orice lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Sunt construibile parcelele care îndeplinesc simultan următoarele condiții: suprafață minimă de 5000 mp și front la stradă de minimum 50,00 m;
- Parcelele vor putea fi construibile doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de minim 4,00 metri direct dintr-o stradă publică.

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Având în vedere că terenurile ce constituie zona care face obiectul prezentului PUZ se află în proprietate publică a Municipiului Cluj Napoca, singurul aliniament prezent este la limita sudică și sud estică a terenului, reprezentat de parcela din UTR Va conform P.U.G. Municipiul Cluj-Napoca aprobat prin HCL 493/2014 și 579/2018.
- Se impune o retragere de minimum 10,00 metri față de aliniament (la Sud, la limita de proprietate dintre lotul aferent Ștrand Grigorescu - domeniu public - și lotul vecin - proprietate privată).

### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Se vor respecta retragerile impuse de limitele zonelor de protecție aferente malului râului Someș (15,00 metri), a infrastructurii tehnice edilitare (limita de protecție a conductei aferente magistralei de apă - 20,00 metri în total - respectiv 10,00 metri mășurați de o parte și de alta a acesteia) și a infrastructurii rutiere (limita de siguranță și de protecție impusă de viitoarea centură metropolitană - conform Planșei 2. Reglementări urbanistice).
- Nu se impun retrageri față de celălalte proprietăți, clădirile putând fi amplasate pe limita de proprietate.
- Față de strada bulevardul 1 Decembrie 1918 nu se impune o retragere minimă, construcțiile putând fi amplasate pe limita de proprietate.
- Clădirile se vor amplasa în regim izolat;
- Totodată, în vederea amplasării față de limitele laterale și posterioare, în raport cu construcțiile învecinate, se vor respecta distanțele de siguranță impuse de NP 118/1999, conform *Tabelului 2.2.2. - Distanțe de siguranță*.

### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

- Pe o parcelă se permite realizarea mai multor construcții. Distanțele minime care se impun între construcțiile nou propuse vor fi egale cu cel puțin înălțimea la cornișă/atic a celei mai înalte dintre cele două, dar nu mai puțin de 6,00 m.



## ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcelele vor putea fi construibile doar în condițiile în care beneficiază de un **acces auto cu lățimea de minim 4,00 metri** direct dintr-o stradă publică
- Se va asigura un acces carosabil în proximitatea fiecărui corp de construcție pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.). În situația în care nu este prevăzută o circulație carosabilă adiacentă fiecărui corp de construcție, circulația pietonală adiacentă acestora se va proiecta la un gabarit minim de 4,00 metri până în dreptul joncțiunii la o circulație carosabilă, iar pavajul pietonalului va fi dimensionat corespunzător susținerii greutății autospeciălor de mare tonaj. În situația în care este necesar accesul autospeciălor de incendiu în curți interioare, se vor asigura ganguri de trecere cu dimensiunile minime de 4,2 metri înălțime, respectiv minim 3,8 metri lățime, conform Normativului de siguranță la foc a construcțiilor indicativ P 118-99.
- Este obligatorie asigurarea accesului a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare.
- Parcajele vor fi amplasate în proximitatea accesului.

## ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- **Este interzisă parcare a automobilelor pe teritoriul zonei (cu excepția vehiculelor care deservesc activitățile de întreținere a zonelor verzi).**
- **Este permisă realizarea parcajelor subterane în cadrul zonei.**
- **Autorizarea executării construcțiilor se va putea face numai în cazul asigurării prin proiect a parcajelor aferente funcțiunii, soluționarea acestora realizându-se în toate cazurile exclusiv în incinta proprie.**
- Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea legislației în vigoare privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Cluj-Napoca, respectiv:
  - Pentru piscine acoperite fără public (tribune) - 1 loc de parcare la 50 mp luciu de apă.

## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de **14,00 metri la cornișă/atic, mășurați de la CTS (cota terenului sistematizat) la nivelul accesului pe lot**, echivalentul unui **regim maxim de înălțime de D+P+2E**. Se va respecta simultan atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime, prin urmare, nu se vor putea realiza construcții mai mari de D+P+2E, care să se încadreze în înălțimea maximă admisă.

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii și se va urmări realizarea unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile și de caracterul general al zonei.
- Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip terasă circulabilă sau necirculabilă.
- Culoarele fațadelor vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise, la toate elementele construcției.
- Este interzisă utilizarea materialelor nedurabile la finisarea fațadelor.
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor se vor trata în mod obligatoriu la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.
- Este interzisă amplasarea în planul fațadelor a instalațiilor de tipul antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat etc.
- Mobilierul urban va fi integrat corespunzător amenajărilor propuse.

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Suprafețele mineralizate vor fi prevăzute cu rigole pentru preluarea apelor meteorice și vor fi racordate la rețeaua publică de canalizare.
- Toate construcțiile permanente se vor racorda la rețelele edilitare publice.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel. Toate rețelele electrice aeriene prezente pe sit vor fi deviate sau îngropate în subteran.
- Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile mineralizate destinate circulațiilor. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcele învecinate.
- Este obligatorie prezența unui spațiu destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective. Se recomandă ca spațiile de colectare a deșeurilor menajere să fie realizate îngropat, cu platforme mecanizate, sau în construcții închise pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul apariției mirosurilor și împrăștierea deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploi puternice).
- Se va respecta culoarul de protecție de 20,00 metri aferent magistralei de apă (10,00 metri măsurați stânga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductei).

## ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se va respecta un procent minim de spațiu verde de 50% din suprafața terenului.
- Este interzisă reducerea sau strămutarea spațiilor verzi
- Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere.

- Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice ș.a.)
- Eliminarea vegetației mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau care împiedică realizarea construcției.
- Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta în interiorul aceluiași UTR (Vt), minimum trei arbori.

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Sunt permise delimitări cu arbori, arbuști sau vegetație joasă, cu scopul de a delimita zone cu utilizare diferită.
- Se permit împrejmuiri perimetrare, excepție făcând limita nordică a terenului, aferentă malului râului Someș, cu condiția ca acestea să fie opace sau semiopace cu înălțimea cuprinsă între minim 1,5 metri și maxim 2 metri. În cazul unei împrejmuiri semiopace se permite ca aceasta să se dubleze către interiorul proprietății cu arbuști pentru a reduce vizibilitatea către interiorul parcelei.
- Împrejmuirile trebuie proiectate astfel încât să contribuie la aspectul reprezentativ al spațiilor și construcțiilor și vor fi tratate similar arhitecturii construcțiilor de pe parcelă.

#### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

##### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

**Procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită -  $POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$ )

- **POT maxim = 10% - calculat la nivelul întregului UTR Vt**

##### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

**Coeficient de utilizare a terenului (CUT)** - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calcul suprafețele construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și

copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție - CUT planimetric = mp ADC /mp teren

- CUT maxim = 0,2 mp ADC/mp teren - calculat la nivelul întregului UTR Vt

#### Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

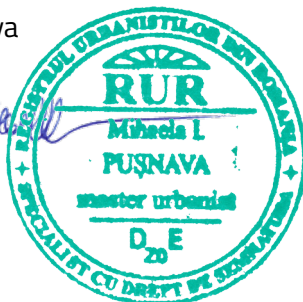
- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții

#### Șef proiect

urb. Mihaela Pușnava

#### Manager proiect,

Daniela Mariscu



#### Echipă de elaborare

urb. Mihaela Pușnava

urb. Laura Balint (Ferăstrău)

urb. Dyane Thomas