

1-22 pag.

h2/15.04.2024

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – dezvoltare facilități dedicate agrementului pentru public, str. Făgetului nr. 33b provizoriu

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară, Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic - dezvoltare facilități dedicate agrementului pentru public, str. Făgetului nr. 33b provizoriu – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 373088/1/27.03.2024, conex cu nr. 25099/1/10.01.2024. al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 373203/433/27.03.2024, conex cu nr. 25616/433/11.01.2024. al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – dezvoltare facilități dedicate agrementului pentru public, str. Făgetului nr. 33b provizoriu, beneficiari: BOJAN ELENA ADRIANA ȘI BOJAN VASILE ADRIAN;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 50 din 21.03.2023, avizul de oportunitate nr. 86 din 12.07.2021, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit prevederilor art. 56 al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ținând cont de prevederile Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. (1), 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic Zonal – dezvoltare facilități dedicate agrementului pentru public, str. Făgetului nr. 33b provizoriu, beneficiari: BOJAN ELENA ADRIANA ȘI BOJAN VASILE ADRIAN pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 338717.

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

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

- *regim de construire:* deschis

- *înălțimea maximă admisă:*

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

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

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

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

- *amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:* distanța minimă între două clădiri aflate pe aceeași parcelă, va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin de 4,5m. În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m; Pe parcela ce face obiectul PUZ sunt admise 4 corpuri(clădiri) de cazare turistică cu dotări conexe.

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

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

- *echiparea tehnico-edilitară:*

Agrement pentru public: racordarea la rețelele edilitare publice este obligatorie. Acolo

unde nu există rețele publice de canalizare, apele uzate menajere se pot epura utilizând sisteme individuale și ulterior vor fi utilizate local sau infiltrate în sol, în interiorul parcelei. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție și ulterior evacuate în emisari locali cu debite stabilite prin Avizul AN Apele Române – Administrația Bazinală de Apă Someș-Tisa. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din domeniul public.

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

Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 1 și Planșa U.03 - Reglementări Urbanistice- Zonificare se constituie în Anexa 2, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre

Art. 2. – Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de cinci ani de la aprobare.

Art. 3. – Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism.

Președinte de ședință,
Ec. **Dan Ștefan Tarcea**

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. **Aurora Roșca**

Nr. din
(Hotărârea a fost adoptată cu voturi)

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

[Handwritten signature]

1.

Dispoziții generale

Prezentul Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) reprezintă un document incipient ajutător elaborării documentațiilor necesare dezvoltării imobiliare viitoare a zonei studiate.

Regulamentul are rolul de a explicita modul de reglementare a teritoriului supus procesului de urbanizare, stipulând zonificarea funcțională, procentul de ocupare și coeficientul de ocupare a terenurilor, alinieri și retrageri față de limitele parcelelor, accese auto și pietonale, regim de înălțime.

2.

Baza legală a elaborării

Prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca, aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014

Modificările și completările Regulamentului Local de Urbanism aferent documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobat cu HCL nr. 493/22.12.2014, aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 118/01.04.2015, nr. 730/20.12.2016 și nr. 35/06.07.2018

Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism-indicativ: GM-007-2000, reglementare tehnică aprobată cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N/10.04.2000.

Ghid privind Metodologia de Elaborare și Continutul – Cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM – 010-2000

Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul

Ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

Legea nr. 50/1991 actualizată, privind autorizarea executării construcțiilor

Ordinul 839/2009 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulament General de Urbanism

Ordin nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism

3.1

Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism se aplică pe teritoriul delimitat conform planșelor desenate atașate și a avizului de oportunitate nr. 86 din 12.07.2021.

R.L.U. prezintă principiile de dezvoltare a arealului studiat, prin detalierea zonificarilor funcționale aferente, a condițiilor de amplasare pentru subzona de instituții și servicii publice și de interes public și subzone verzi.

3.2

Zonificare funcțională

Parcela studiată află în proprietatea beneficiarului se încadrează în UTR Aapp, iar după aplicarea procesului de urbanizare se vor respecta prevederile menționate în **avizul nr. 50 din 21.03.2023**. Conform acestuia, și în Regulamentul Local de Urbanism aferent UTR Aapp.

Pe parcela ce face obiectul P.U.Z. sunt admise 4 corpuri (clădiri) de cazare turistică cu dotări conexe.

Zone și subzone propuse:

Aapp* - Zonă de agrement pentru public

Plan de Urbanism Local - Cluj-Napoca - Zona de Urbanizare - P.U.Z. nr. 1/2023



4.1

U.T.R. App

Zonă de agrement pentru public / privat

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânețe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului.

Caracterul propus

Zonă de agrement pentru public (facilități dedicate agrementului pentru public – ansamblu de cazare turistică, alimentație publică, amenajări pentru activități în aer liber), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

Pentru realizarea de facilități dedicate agrementului pentru public se vor întocmi P.U.Z. și P.U.D. ce vor trata teme ca: integrarea în cadrul natural și peisaj, coerența cadrului construit, accesibilitatea, organizarea spațial-funcțională, infrastructura edilitară, sistemul de spații verzi / naturale, servituțile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv etc.

REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

Pentru lucrările de modernizare a rețelei de străzi / drumuri se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare (conform Anexei 6) ce vor determina caracterul spațiului pentru public și al zonei. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

Profilele transversale ale drumurilor vor cuprinde de regulă piste separate pentru bicicliști de minimum 1,5 m lățime, alei pietonale, ambele separate de carosabil prin fâșii plantate, arbori în aliniament. Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, piețele, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii etc - va fi complet reglementat prin și PUZ și în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a procedurii de urbanizare.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform *Anexei 1* la prezentul Regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Pe parcela ce face obiectul P.U.Z. sunt admise **4 corpuri (cladiri) de cazare turistica cu dotari conexe.**

(a) alimentație publică;

PROIECT DE REGULAMENT DE UTILIZARE A TERENURILOR DESTINATE AGREMENTULUI PENTRU PUBLIC
Municipiul Săpăntoaia

- (b) cazare turistică (pensiuni, vile turistice, camping);
- (c) picnic;
- (d) sport în aer liber;
- (e) echitație;
- (f) amenajări pentru activități în aer liber – terenuri de sport, platforme cu destinații diverse (spectacole, picnic, grătare, etc), alei, parcaje;
- (g) edicule, ca parte a amenajărilor pentru susținerea activităților în aer liber.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Comerț și servicii de susținere a funcției de bază – agrement pentru public și privat, cu următoarele condiții:

- (a) să se adreseze preponderent utilizatorilor zonei;
- (b) profilul și anvergura activităților să fie în concordanță cu nevoile generate de utilizările de bază (admise);
- (c) să se desfășoare ca activități complementare, pe lângă una din cele cuprinse în categoria agrementului pentru public;
- (d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelele sunt considerate construibile dacă îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă / drum;
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 20 m;
- (c) suprafața să fie mai mare sau egală cu 2000 mp.

Se admit operațiuni de divizare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate.

Se recomandă comasarea parcelelor în scopul realizării unor facilități de agrement de mari dimensiuni.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage cu cel puțin 8 m de la aliniament.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage cu cel puțin 9 m de la limita laterala nordica de proprietate, respectiv cu cel puțin 3 m de la limita laterala sudica.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 4,5 m.

În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în toate cazurile în interiorul parcelelor.

Necesarul de parcaje:

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul Regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol, pe terenul unităților de agrement.

Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter, etaj și mansardă), (parter, etaj și etaj retras), (demisol parter și mansardă) sau (demisol parter și etaj retras). Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – etaj retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă superioară sau la aticul etajului neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul etajului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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 de factură modernă, va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisaj.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Racordarea la rețelele edilitare publice disponibile este obligatorie.

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

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

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

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

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din domeniul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de față), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

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

14. ÎMPREJMUIRI

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

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

Se vor folosi materiale naturale – lemn, piatră – pentru a nu diminua caracterul natural al zonei. Împrejmuirile pot fi realizate și numai prin vegetație / garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. maxim = 10% pentru toate utilizările admise.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor / construcțiilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. maxim = 0,25 pentru toate utilizările admise.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

Intocmit
arh. Diugan Gloria



Sef. Proiect
arh. Cristian Urcan

SOCIETATEA CU RASPUNDABILITATE LIMITATA
SOMED PROIECTIUNI SRL
BULEVARUL MAREȘTIAN 10
110100 BUCUREȘTI

Coordonator specialitate
arh. urb. Ferencz Bakos



ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR. /2023
CUPRINDE UN NUMĂR DE 7 PAGINI

ARHITECT ȘEF
DANIEL POP

[Handwritten signature]

ANEXA 2 LA HOTĂRÂREA NR. /2021

Suprafața de teren studiată din P.U.Z.	4282,00	100,00	4282
Suprafața de teren în proiectarea BENEFICIARILOR	4282,00	100,00	4282,00
Suprafața de teren PUBLIC	0,00	0,00	0,00
Suprafața de teren în proprietatea BENEFICIARILOR	0,00	0,00	0,00
Suprafața de teren în proprietatea COMUNICATIILOR	0,00	0,00	0,00
Suprafața de teren în proprietatea AUTORITĂȚII	0,00	0,00	0,00
Suprafața de teren în proprietatea ALTEI	0,00	0,00	0,00

P.O.T.	0,00%	0,00%	0,00%
C.U.T.	0	0	0

Se alocă teren în proprietatea beneficiarilor de teren aferenți U.P.N.
Așa cum se prezintă în anexa nr. 1 la prezenta hotărâre

Suprafața de teren în proprietatea beneficiarilor este de mp.

Se sunt 2000 mp suprafața
de teren în proprietatea beneficiarilor
de teren aferenți U.P.N.
de teren în proprietatea
beneficiarilor de teren aferenți U.P.N.
de teren în proprietatea
beneficiarilor de teren aferenți U.P.N.

Suprafața de teren în proprietatea beneficiarilor este de mp.
de teren în proprietatea beneficiarilor de teren aferenți U.P.N.
de teren în proprietatea beneficiarilor de teren aferenți U.P.N.
de teren în proprietatea beneficiarilor de teren aferenți U.P.N.

Suprafața de teren în proprietatea beneficiarilor este de mp.
de teren în proprietatea beneficiarilor de teren aferenți U.P.N.
de teren în proprietatea beneficiarilor de teren aferenți U.P.N.
de teren în proprietatea beneficiarilor de teren aferenți U.P.N.

Suprafața de teren în proprietatea beneficiarilor este de mp.
de teren în proprietatea beneficiarilor de teren aferenți U.P.N.
de teren în proprietatea beneficiarilor de teren aferenți U.P.N.
de teren în proprietatea beneficiarilor de teren aferenți U.P.N.

Suprafața de teren în proprietatea beneficiarilor este de mp.
de teren în proprietatea beneficiarilor de teren aferenți U.P.N.
de teren în proprietatea beneficiarilor de teren aferenți U.P.N.
de teren în proprietatea beneficiarilor de teren aferenți U.P.N.

Suprafața de teren în proprietatea beneficiarilor este de mp.
de teren în proprietatea beneficiarilor de teren aferenți U.P.N.
de teren în proprietatea beneficiarilor de teren aferenți U.P.N.
de teren în proprietatea beneficiarilor de teren aferenți U.P.N.

Suprafața de teren în proprietatea beneficiarilor este de mp.
de teren în proprietatea beneficiarilor de teren aferenți U.P.N.
de teren în proprietatea beneficiarilor de teren aferenți U.P.N.
de teren în proprietatea beneficiarilor de teren aferenți U.P.N.

Suprafața de teren în proprietatea beneficiarilor este de mp.
de teren în proprietatea beneficiarilor de teren aferenți U.P.N.
de teren în proprietatea beneficiarilor de teren aferenți U.P.N.
de teren în proprietatea beneficiarilor de teren aferenți U.P.N.

Suprafața de teren în proprietatea beneficiarilor este de mp.
de teren în proprietatea beneficiarilor de teren aferenți U.P.N.
de teren în proprietatea beneficiarilor de teren aferenți U.P.N.
de teren în proprietatea beneficiarilor de teren aferenți U.P.N.

Suprafața de teren în proprietatea beneficiarilor este de mp.
de teren în proprietatea beneficiarilor de teren aferenți U.P.N.
de teren în proprietatea beneficiarilor de teren aferenți U.P.N.
de teren în proprietatea beneficiarilor de teren aferenți U.P.N.

Suprafața de teren în proprietatea beneficiarilor este de mp.
de teren în proprietatea beneficiarilor de teren aferenți U.P.N.
de teren în proprietatea beneficiarilor de teren aferenți U.P.N.
de teren în proprietatea beneficiarilor de teren aferenți U.P.N.

Suprafața de teren în proprietatea beneficiarilor este de mp.
de teren în proprietatea beneficiarilor de teren aferenți U.P.N.
de teren în proprietatea beneficiarilor de teren aferenți U.P.N.
de teren în proprietatea beneficiarilor de teren aferenți U.P.N.

Suprafața de teren în proprietatea beneficiarilor este de mp.
de teren în proprietatea beneficiarilor de teren aferenți U.P.N.
de teren în proprietatea beneficiarilor de teren aferenți U.P.N.
de teren în proprietatea beneficiarilor de teren aferenți U.P.N.

Suprafața de teren în proprietatea beneficiarilor este de mp.
de teren în proprietatea beneficiarilor de teren aferenți U.P.N.
de teren în proprietatea beneficiarilor de teren aferenți U.P.N.
de teren în proprietatea beneficiarilor de teren aferenți U.P.N.



ARHITECT ȘEF DANIEL POP

Mihai Konrad

STR. FAGETULUI NR. C.F. 338717

Supraf. 4282.00 mp

ANSĂȘI ȘI ÎNTR-UN PĂRTE ALĂ ALEZĂRII

HE. 182.L. C.1.P.

15.03.2021



de proiectant
ȘEF DE PROIECT
de proiectant

de proiectant
ȘEF DE PROIECT
de proiectant

de proiectant
ȘEF DE PROIECT
de proiectant

de proiectant
ȘEF DE PROIECT
de proiectant

de proiectant
ȘEF DE PROIECT
de proiectant

de proiectant
ȘEF DE PROIECT
de proiectant

11.11.2021

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

PRIMARUL

Nr. 373088/1/27.03.2024.

conex cu nr. 25099/1/10.01.2024.

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – dezvoltare facilități dedicate agrementului pentru public, str. Făgetului nr. 33b provizoriu

Prin cererea nr. 500136/433/2023 BOJAN ELENA ADRIANA ȘI BOJAN VASILE ADRIAN solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Planului Urbanistic Zonal – dezvoltare facilități dedicate agrementului pentru public, str. Făgetului nr. 33b provizoriu.

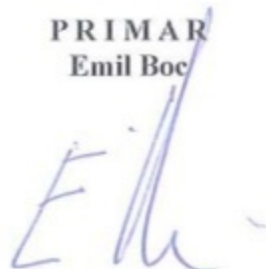
Parcela care face obiectul P.U.Z., în suprafață de 4.282 mp, situată pe frontul estic al străzii Făgetului nr. 33b, este delimitat str. Făgetului în partea de nord-vest, str. Liviu Rusu în partea de nord, limită UTR Ulid în partea de est și limită UTR Ve în partea de sud-vest.

Parcela studiată prin P.U.Z. este încadrată conform P.U.G. în U.T.R. Aapp (*Zonă de agrement pentru public/privat*). Planul urbanistic Zonal propune dezvoltarea unui teren în suprafață de 4.248 mp. Pe parcela ce face obiectul PUZ sunt admise 4 corpuri(clădiri) de cazare turistică cu dotări conexe.

Documentația este structurată conform normelor metodologice în vigoare, Indicativ GM-010-2000, a Legii nr. 350/2001, actualizată și a Ordinului nr. 233/2016 și este însoțită de avizele și acordurile necesare.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. – dezvoltare facilități dedicate agrementului pentru public, str. Făgetului nr. 33b provizoriu.

PRIMAR
Emil Boc



RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal –
dezvoltare facilități dedicate agrementului pentru public, str. Făgetului nr. 33b provizoriu

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 373088/1/27.03.2024. conex cu nr. 25099/1/10.01.2024. al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - dezvoltare facilități dedicate agrementului pentru public, str. Făgetului nr. 33b provizoriu;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 500136/433/2023, BOJAN ELENA ADRIANA ȘI BOJAN VASILE ADRIAN solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. – dezvoltare facilități dedicate agrementului pentru public, str. Făgetului nr. 33b provizoriu.

Documentația a fost întocmită de S.C. SQM ARCHITECTURE S.R.L., la comanda beneficiarilor: BOJAN ELENA ADRIANA ȘI BOJAN VASILE ADRIAN pe o parcelă proprietate privată, cu nr. cad. 338717. Accesul pe parcelă se realizează din str. Făgetului nr. 33b, stradă înscrisă în inventarul bunurilor ce aparțin domeniului public la poziția nr. 1282.

Parcela care face obiectul P.U.Z., în suprafață de 4.282 mp, situată pe frontul estic al străzii Făgetului nr. 33b, este delimitat str. Făgetului în partea de nord-vest, str. Liviu Rusu în partea de nord, limită UTR Ulid în partea de est și limită UTR Ve în partea de sud-vest.

Parcela studiată prin P.U.Z. este încadrată conform P.U.G. în U.T.R. Aapp (*Zonă de agrement pentru public /privat*).

În ceea ce privește reglementările specifice instituite prin PUZ, raportat la reglementările de ordin general ale Regulamentului PUG, acestea vizează următoarele aspecte:

- prin RLU PUZ se propune o retragere față de limitele laterale de minim 9 m față de limita nordică și de minim 3 m față de limita sudică, în condițiile în care RLU PUG prevede minim 6 m;
- prin RLU PUZ se prevăd reglementări numai pentru „agrement public”, iar în RLU PUG se prevăd reglementări și pentru „agrement privat”.

Planul urbanistic Zonal propune dezvoltarea unui teren în suprafață de 4.248 mp.

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

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

- *regim de construire*: deschis

- *înălțimea maximă admisă*:

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

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

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

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

- *amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă*: distanța minimă între două clădiri aflate pe aceeași parcelă, va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin de 4,5m. În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m. Pe parcela ce face obiectul PUZ sunt admise 4 corpuri(clădiri) de cazare turistică cu dotări conexe.

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

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

- *echipare tehnico-edilitară*:

Agrement pentru public: racordarea la rețelele edilitare publice este obligatorie. Acolo unde nu există rețele publice de canalizare, apele uzate menajere se pot epura utilizând sisteme individuale și ulterior vor fi utilizate local sau infiltrate în sol, în interiorul parcelei. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție și ulterior evacuate în emisari locali cu debite stabilite prin Avizul AN Apele Române – Administrația Bazinală de Apă Someș-Tisa. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din domeniul public.

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

Arhitectul Șef, în baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism, a emis avizul nr. 50 din 21.03.2023.

Documentația P.U.Z. a fost supusă informării și consultării publicului conform H.C.L. nr. 153/2012 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului. Conform datelor furnizate de inițiatorul P.U.D., au fost transmise notificări proprietarilor parcelelor vecine și s-a răspuns obiecțiilor acestora.

Documentația P.U.D. supusă aprobării în Consiliul Local este însoțită de raportul informării și consultării publicului, care fundamentează decizia autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea sau respingerea planului propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general (cf. Art. 5 alin. 2 din Ordinul nr. 2701/2020).

Din punct de vedere tehnic, documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-010-2000, Legea nr. 350/2001, Ordinul nr. 233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism nr. 3152 din 20.08.2020 valabil până la data de 20.08.2023, precum și tariful de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru specialistul R.U.R. care a elaborat documentația (cf. Art. 56, alin. 6 din Legea nr. 350/2001).

La data depunerii cererii nr. 500136/433/2023 pentru promovare spre aprobare în Consiliul Local a documentației PUZ, certificatul de urbanism nr. 3152/20.08.2020, precum și avizele emise pentru P.U.Z, obținute în baza acestuia, erau în termen de valabilitate. Suplimentar față de avizele solicitate prin certificatul de urbanism, la faza de aprobare, s-a solicitat obținerea Avizului poliției rutiere. Astfel pentru documentația PUZ s-a obținut avizul nr. 665202/BR/25.06.2023 al Inspectoratului de poliție județean Cluj, Poliția municipiului Cluj-Napoca, Biroul rutier. Totodată precizăm că documentația nu necesită avizare din partea Ocolului Silvic și Garzii Forestiere, întrucât construcțiile propuse sunt amplasate la peste 50 m de limita fondului forestier.

Ținând cont de natura investiției propuse, propunem stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de cinci ani (cf. Art. 56, alin.4 din Legea nr. 350/2001).

Având în vedere cele expuse mai sus, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile Art. 56 din Legea nr. 350/2001 și Art. 129 alin. 6 lit. c din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora aprobarea documentațiilor de urbanism se face prin hotărârea Consiliului local, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

În conformitate cu prevederile Art. 7 din Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, anunțul referitor la elaborarea proiectului de act normativ a fost publicat pe site-ul instituției în 29.01.2024, la secțiunea comunitate/cetateni/dezbateri publice. Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. – dezvoltare facilități dedicate agrementului pentru public, str. Făgetului nr. 33b provizoriu, a fost supus consultării publice din 29.01.2024. până în 12.02.2024. În această perioadă nu au fost înregistrate propuneri, sugestii sau opinii cu privire la proiectul supus consultării publice, nici nu s-a solicitat o dezbatere publică a acestuia.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – dezvoltare facilități dedicate agrementului pentru public, str. Făgetului nr. 33b provizoriu, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef Daniel Pop

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Consilier juridic Luiza Maria Gogozan

Red.1 ex. Consilier arh. Carmen Emilia Coțofan

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

27.03.2024

Ca urmare a cererii adresate de **Bojan Elena Adriana și Bojan Vasile Adrian**, cu domiciliul în jud. Cluj, , înregistrată sub nr. 556342/433/10.11.2020, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism întrunită în ședința operativă din data de 11.12.2020, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate
Nr.86... din 12.07.2020

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

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

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

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

2. Categorii funcționale ale dezvoltării și eventualele servitui

- *existent*: conf. P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014 teritoriul de studiat este încadrat în U.T.R. Aapp - Zonă de agrement pentru public- privat.
- *propus*: facilități dedicate agrementului pentru public- ansamblu cazare turistică, alimentație publică, amenajări pentru activități în aer liber.

3. Indicatori urbanistici obligatorii

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

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

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

5. Capacitățile de transport admise:

- Se vor aplica profile transversale în conformitate cu prevederile Anexei 5 a F.L.U. aferent P.U.G. și normele tehnice specifice;



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel. +40 264 592 361, fax. +40 264 599 329
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

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

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

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

- conform regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau amenajare a teritoriului aprobat cu H.C.L. nr. 153/2012.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 3152 din 20.08.2020. emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca. Documentația se va întocmi conform Ghidului privind metodologia de întocmire a documentației de urbanism PUZ-GM-010-2000, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 actualizată și Ordinul nr. 233/2016.

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

ARHITECT ȘEF,
DANILU POP

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Red. Șef. consilier arh. Carmen Coțofan

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

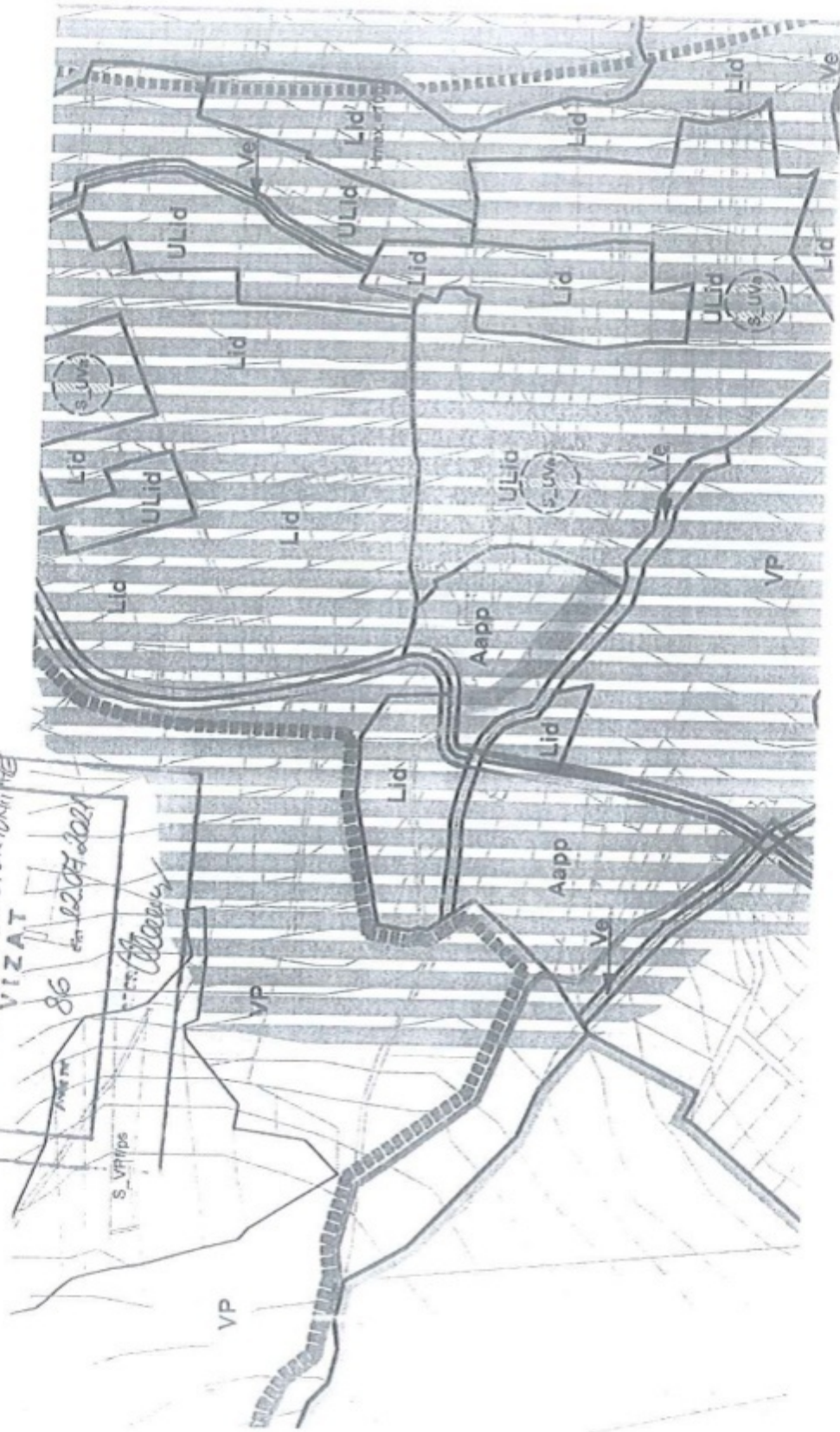
PRIMAȚIA MUNICIPIULUI CILUȘIȚA
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE A
TERITORIULUI ȘI DE URBANISM

ANEXĂ LA AVIZ DE OPORTUNITATE
VIZAT

86 din 12.04.2021

[Signature]

S_VP/ips



ZONĂ DE ȘTIINȚĂ
ZONĂ DE RECREANT



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

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


Primar,
EMIL BOC

ARHITECT-ȘEF

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

AVIZ
Nr. 50 din 23 03 2023

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

Inițiatori: **BOJAN ELENA ADRIANA ȘI BOJAN VASILE ADRIAN**

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

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

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

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

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

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

- *înălțimea maximă admisă:*

Agrement pentru public: Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R - etaj retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul etajului neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul etajului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

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

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

- *retragerea față de aliniament:*

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

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

- *retragere față de limitele laterale și posterioare:*

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

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

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

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



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

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

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

U.T.R. Aapp^A – Zonă de agrement pentru public

- *funcţiune predominantă*: facilităţi dedicate agrementului pentru public – alimentaţie publică, cazare turistică (pensiuni, vile turistice, camping), picnic, sport în aer liber, echitaţie, amenajări pentru activităţi în aer liber (*terenuri de sport, platforme cu destinaţii diverse, alei, parcaje*), alei, parcaje, edicule;

- *regim de construire*: deschis

- *înălţimea maximă admisă*:

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

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

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

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

- *amplasarea clădirilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcelă*: distanţa minimă între două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă, va fi egală cu înălţimea clădirii mai înalte, dar nu mai puţin de 4,5m. În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spaţiul dintre cele două clădiri, distanţa minimă va fi de 6 m; Pe parcela ce face obiectul PUZ sunt admise 4 corpuri(clădiri) de cazare turistică cu dotări conexe.

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

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

- *echipare tehnico-edilitară*:

Agrement pentru public: racordarea la reţelele edilitare publice este obligatorie. Acolo unde nu există reţele publice de canalizare, apele uzate menajere se pot epura utilizând sisteme individuale şi ulterior vor fi utilizate local sau infiltrate în sol, în interiorul parcelei. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenţie şi ulterior evacuate în emisari locali cu debite stabilite prin Avizul AN Apele Române – Administraţia Bazinală de Apă Someş-Tisa. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament şi contorizare vor fi integrate în împrejurime. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spaţiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din domeniul public.

În urma şedinţei Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului şi urbanism din data de 25.11.2022 şi a verificării în şedinţa operativă din 10.02.2023 a completărilor depuse sub nr. 940022/433/22.12.2022 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal şi Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Toate investiţiile propuse prin această documentaţie de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia.



ROMÂNIA
PRIMĂRIA MĂUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGH URBAE

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 3152 din 20.08.2020 (cu valabilitate până în 20.08.2023), emis de Primăria Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan
Red. 3ex. arh. Carmen Coțofan

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

P.U.Z. - devoltare facilități dedicate agrementului pentru public
str. Făgetului nr. 33B provizoriu
Nr. 500136/27.04.2023
(nr. cerere H.C.L.)

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

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

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Inițiatori** : BOJAN ELENA ADRIANA și BOJAN VASILE ADRIAN
- **Proiectant** : S.C. SQM ARCHITECTURE S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 783105/05.10.2022

Având în vedere **art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010**, conform căruia, pentru documentațiile aflate în curs de elaborare se face în funcție de etapa în care se află, fără a relua întreaga procedură, pentru documentația PLAN URBANISTIC ZONAL - devoltare facilități dedicate agrementului pentru public – str. Făgetului nr. 33B provizoriu

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

- **Certificat de urbanism nr. 3152/20.08.2020**
- **Aviz de oportunitate nr. 86/12.07.2021**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 50/21.03.2023**

A. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul, inclusiv:

1. datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului;

S-au întocmit:

Document de planificare a procesului de informare și consultare publică pentru P.U.D. nr. 783105/05.10.2022

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 23.11.2020

În data de 10.03.2022 pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Informarea și consultarea publicului\Documentații PUZ supuse consultării publice în etapa elaborării propunerilor” a fost publicat anunțul cu privire la documentația P.U.Z. - devoltare facilități dedicate agrementului pentru public – str. Făgetului nr. 33B, cuprinzând atât partea scrisă, cât și cea desenată, precum și adresa la care se pot trimite propuneri, sugestii și opinii.

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbateră lucrării în C.T.A.T.U. în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în data de 25.11.2022

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Ședințe Comisie Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 08.03.2022

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 25.11.2022 - ora 10:30

2. conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații;

Cetățenii au fost informați, prin afișarea pe site-ul instituției a ordinii de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbateră care a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 25.11.2022 - ora 10:30

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

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

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 25.11.2022 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarilor s-a prezentat proiectantul.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare, inclusiv:

1. modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public;

Nu este cazul.

2. probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru;

Nu este cazul.

3. orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.

Nu s-au înregistrat sesizări.

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

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

Arhitect Șef,

Daniel Pop

Șef Birou,

Andreea Mureșan

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
Simona Cipcigan

Slujba

ROMÂNIA
MUNICIPIUL CLUJ – NAPOCA
BIROUL MASS MEDIA
Nr. 346904/18.03.2024

NOTĂ INTERNĂ
Către
Direcția Urbanism

Proiectul de hotărâre privind *Planul Urbanistic Zonal - dezvoltare facilități dedicate agrementului pentru public, str. Fagetului nr. 33b provizoriu* . s-a aflat în consultare publică pe site-ul primariaclujnapoca.ro, secțiunea Comunitate/Cetățeni/Dezbateri Publice , în perioada 29 ianuarie - 12 februarie 2024

Nu s-a înregistrat nicio solicitare privind organizarea unei dezbateri publice pe tema mai sus menționată.

Proiectul menționat a fost făcut public pe site-ul www.primariaclujnapoca.ro în 29 ianuarie 2024, fiind menținut pe site cel puțin până la data discutării acestuia în ședința Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca.

Șef birou,
Iulia Persa