



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

ARHITECT ȘEF

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA** prin **DIRECȚIA TEHNICĂ, SERVICIUL INVESTIȚII**, cu sediul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 3, înregistrată cu nr. 349037/433/18.03.2024 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului nr. 233/2016, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 100... din 26.03.2024

pentru **P.U.Z. - Aquapark ștrand Grigorescu, Bvd. 1 Decembrie 1918 nr. 140A**

generat de imobilul cu nr. cad. 276893

Inițiator: MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA;

Proiectant general: AE Development S.R.L.;

Proiectant de specialitate: Agorapolis S.R.L.;

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: urb. Mihaela L. Pușnava;

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: teritoriul de studiat prin P.U.Z. în suprafață de ~6,3 ha., este U.T.R. UVt, astfel cum apare marcat pe planșa „3.2. Reglementări urbanistice” aferente PUG, situat pe frontul nord-estic al B-dului 1 Decembrie 1918, pe amplasamentul Ștrandului Sun din cartierul Grigorescu, fiind delimitat în partea de nord de culoarul Someșului Mic, în partea de est de parcelă (nr. cad. 250241) liberă de construcții, în partea de sud de B-dul 1 Decembrie 1918 și în partea de sud-vest de parcelă construită (nr. cad. 276894) și B-dul 1 Decembrie 1918. Prin P.U.Z. se reglementează specific imobilul cu nr. cad. 276893 în suprafață de 51186 mp.

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

Teritoriul de reglementat este încadrat preponderent în U.T.R. UVt – AQUA PARC, Zonă de urbanizare - Zonă verde cu caracter tematic și parțial în U.T.R. Ve – Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic, U.T.R. Va – Zonă verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat, U.T.R. Vpr – Zonă verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică și U.T.R. UEc – Zonă de urbanizare - Zonă de activități economice de tip comercial - en detail - desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom.

U.T.R. UVt – Zonă de urbanizare - Zonă verde cu caracter tematic

– funcțiunea predominantă: zone verzi publice sau private cu caracter tematic, cu acces limitat. Accesul publicului este permis după un orar prestabilit, pe bază de taxă;

– regimul de construire: deschis;

– înălțimea maximă admisă: înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m și respectiv (D)+P+1;

– indicii urbanistici: P.O.T. max.= 10% (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip), C.U.T. max. = 0,2 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip);



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

– *retragerea față de aliniament, limitele laterale și posterioare*: se va stabili, după caz, prin P.U.Z.

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

– *funcțiunea predominantă*: zona cuprinde porțiuni ale culoarelor râului Someșul Mic și Canalului Morii, ce include albiile minore, amenajările hidrologice, cele de maluri, fâșii sau spații verzi, circulații pietonale și velo, mobilier urban etc., precum și fâșiile de protecție a cursurilor de apă secundare – pâraielor – de pe versanți. Culoarele aferente cursurilor de apă oferă oportunitatea dezvoltării unei rețele de spații verzi ce pot include trasee pietonale și deci crearea unor legături avantajoase în structura urbană;

– *înălțimea maximă admisă*: nu e cazul;

– *indicii urbanistici*: P.O.T. max. = 1%, C.U.T. max. = 0,01;

– *retragerea față de aliniament, limitele laterale și posterioare*: nu e cazul.

U.T.R. Va – Zona verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

– *funcțiunea predominantă*: plantații înalte, medii și joase; sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo; mobilier urban, amenajări pentru jocăcă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile; edicule, componente ale amenajării peisagere; construcții pentru activități culturale și alimentație publică; grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;

– *înălțimea maximă admisă*: pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 9 m și respectiv (D)+P+1;

– *indicii urbanistici*: P.O.T. max. = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip), C.U.T. max. = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip);

– *retragerea față de aliniament, limitele laterale și posterioare*: se va stabili, după caz, prin P.U.D.

U.T.R. Vpr – Zonă verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică

– *funcțiunea predominantă*: spații verzi cu rol de protecție față de infrastructura majoră – rețele magistrale de transport a energiei electrice și gazului metan, căi ferate și rutiere etc.; spații verzi cu rol de protecție sanitară față de gropi de gunoi active sau în conservare stații de epurare a apelor uzate etc.; zone verzi pentru reconstrucția ecologică a unor teritorii degradate; plantații cu rol de stabilizare a versanților abrupti, rezultat al unor intervenții antropice sau cu risc natural de alunecare;

– *indicii urbanistici*: P.O.T. max. = 0, C.U.T. max. = 0;

– *retragerea față de aliniament, limitele laterale și posterioare, înălțimea maximă admisă*: nu e cazul.

U.T.R. UEc – Zonă de urbanizare - Zonă de activități economice de tip comercial - en detail - desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom

– *funcțiunea predominantă*: activități economice de tip comercial – en detail – desfășurate în unități de mari dimensiuni

– *regimul de construire*: deschis;

– *înălțimea maximă admisă*: regimul de înălțime se va stabili prin PUZ de Urbanizare, fără a depăși limitele reglementate în continuare. Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+3+1R. Al cincilea nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,8 m;

– *indicii urbanistici*: P.O.T. max. = 35%, C.U.T. max. = 1;

– *retragerea față de aliniament*: ca regulă generală, spre stradă / aliniament vor fi dispuse platformele de parcare pentru clienți. Acestea se vor retrage de la limita de proprietate cu minimum 3 m. Pentru clădiri de orice tip, retragerea de la aliniament va fi de minimum 8 m. Prin P.U.Z. de urbanizare se vor stabili regulile de aliniere și dimensiunea retragerii pentru fiecare situație în parte;

– *retragerea față de limitele laterale și posterioare*: retragerea clădirilor față de limitele laterale ale parcelei va fi mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m. Retragerea clădirilor față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

de 6 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

Prevederi P.U.Z. propuse:

U.T.R. Vt – Zonă verde cu caracter tematic

– *funcțiunea predominantă*: centre acvaticice de tip Aquapark, centru spa, piscine/bazine de înot acoperite sau descoperite, ansamblu de tobogane exterioare, unități de alimentație publică (cafenea, snack-bar etc.), amenajări și instalații de agrement și loisir, 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;

– *regimul de construire*: deschis;

– *înălțimea maximă admisă*: înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de 14 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. Va fi respectată 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;

– *indicii urbanistici*: P.O.T. max. = 10%, C.U.T. max. = 0,2;

– *retragerea față de aliniament*: minim 10 m;

– *retragerea față de limitele laterale și posterioară*: vor fi respectate retragerile impuse de limitele zonelor de protecție aferente malului râului Someș (15 m), a infrastructurii tehnice edilitare (limita de protecție a conductei aferente magistralei de apă - 20 m în total – respectiv 10 m 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 „PL.2. REGLEMENTĂRI URBANISTICE”). Nu se impun retrageri față de celălalte proprietăți, clădirile putând fi amplasate pe limita de proprietate. 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;

– *circulațiile, accesele*: parcelele vor putea fi construibile doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de minim 4 m direct dintr-o stradă publică. Va fi asigurat 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 va fi proiectată la un gabarit minim de 4 m până în dreptul joncțiunii la o circulație carosabilă, iar pavajul pietonalului va fi dimensionat corespunzător susținerii greutateii autospeciălelor de mare tonaj. În situația în care este necesar accesul autospeciălei de incendiu în curți interioare, vor fi asigurate ganguri de trecere cu dimensiunile minime de 4,2 m înălțime, respectiv minim 3,8 m 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;

– *staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonei (cu excepția vehiculelor care deservește 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 va fi făcută cu respectarea legislației în vigoare privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

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;

– *echiparea tehnico-edilitară*: suprafețele mineralizate vor fi prevăzute cu rigole pentru preluarea apelor meteorice și vor fi racordate la rețeaua publică de canalizare. Toate construcțiile permanente vor fi racordate 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. Va fi asigurată 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 împrăstierii deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploi puternice). Va fi respectat culoarul de protecție de 20 m aferent magistralei de apă (10 m măsurată stânga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductei).

Documentația P.U.Z. a fost analizată în ședința Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și de urbanism din 22.03.2024. În urma ședinței C.T.A.T.U. se avizează Planul urbanistic zonal și regulamentul de urbanism aferent.

La faza D.T.A.C. documentația tehnică va fi supusă avizării Comisiei de Estetică urbană.

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiara acesteia.

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 și ale Ordinului nr. 233/2016.

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. 939 din 27.04.2023 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,
DANIEL POP

Șef birou Strategii urbane,
Arh. Andreea Mureșan

Red., 3ex., Arh. Edith Heczei
inspector, biroul Strategii urbane

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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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

ARHITECT-ȘEF

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere prevederile H.C.L. nr. 145/28.02.2017 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, se emite următorul

AVIZ

Nr. 110 din 30.05.2024
pentru **modificare** Aviz Arhitect Șef nr. 100 din 26.03.2024

Prezentul aviz modifică Avizul Arhitectului Șef nr. 100 din 26.03.2024 emis pentru P.U.Z. - **Aquapark strand Grigorescu, Bvd. 1 Decembrie 1918 nr. 140A** în sensul:

– *înălțimea maximă admisă*: înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de 14 metri la cornișă/atic, măsurați de la CTS (cota terenului sistematizat) la nivelul accesului pe lot, echivalentul unui regim maxim de înălțime de 2S+P+2E. Va fi respectată simultan atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime, prin urmare, nu se vor putea realiza construcții mai mari de 2S+P+2E, care să se încadreze în înălțimea maximă admisă;

Primar,
EMIL BOC

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Red. 2 ex. arh. Edith Heczei