



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

Calea Motilor 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 Tomoioagă-Nicola Cristian-Virgil cu sediul în județul Cluj, loc. Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 299822/433/2024, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

Nr. 83 AVIZ din 13.03.2024

pentru P.U.Z. – dezvoltare centru de agrement- drumul Sfântul Ioan - sud generat de imobilele cu nr. cad. 22620/3/3, 22624/6, 22624/7

Inițiatori: Tomoioagă-Nicola Cristian-Virgil, Tomoioagă-Nicola Raluca-Andreea, Nicola Felicia-Victoria, Nicola Patricia-Lavinia

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

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

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teritoriul reglementat prin P.U.Z., în suprafață de 2254 mp, este situat pe frontul sudic al Drumului Sf. Ioan, fiind delimitat de Aleea Veveriței în partea de sud și parcelă cu fond construit în partea de 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 :**

Agrement pentru public și privat: P.O.T. maxim = 10% pentru toate utilizările admise.

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

Agrement privat: C.U.T. Maxim = 0,1.

- **retragere 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 cornișa 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.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

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

Prin P.U.Z. se studiază un teritoriu în suprafață de 2254 mp, pe care există fond construit propus spre desființare și se propune construirea un centru de agrement („country club”) cu facilități dedicate.

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

- funcțiune predominantă:

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

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

- *regim de construire:* deschis;

- *înălțimea maximă admisă:*

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

Agrement privat: (S)+P;

- *indici urbanistici:*

Agrement public și privat: P.O.T maxim = 10% pentru toate utilizările admise;

Agrement public: C.U.T maxim = 0,25 pentru toate utilizările admise;

Agrement privat: C.U.T maxim = 0,1;

- *retragere față de aliniament:*

Agrement pentru public: clădirile se vor retrage cu minim 8 m de la aliniament (Drumul Sfântul Ioan regularizat cf. P.U.G.)

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

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

- *amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:* agrement pentru public: distanța minimă între 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; agrement privat: nu este cazul;

- *circulații, accese:* agrement pentru public/privat: accesul auto și pietonal se realizează din drumul Sfântul Ioan. Accesul existent din Aleea Veveriței se închide.

- *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 P.U.G. în situația agrementului pentru public. În cazul agrementului privat, se va asigura minim un loc de parcare/parcelă.

- *echipare tehnico-edilitară:*

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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din domeniul public.

Agrement privat: Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurime.

Pentru documentația *P.U.Z. – dezvoltare centru de agrement- drumul Sfântul Ion – sud*, s-a emis Avizul arhitectului șef nr. 163 din 26.07.2022, valabil pe durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 61 din 12.01.2021. În urma analizării cererii nr. 299822/433/2024 în Comisia Operativă din data de 01.03.2024 se actualizează Avizul Arhitectului șef în baza certificatului de urbanism nr. 2174 din 20.09.2023 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca în aceleași condiții ca și certificatul de urbanism nr. 61 din 12.01.2021.

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

Suprafața de teren necesară regularizării Drumului Sf. Ioan va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă. Aceasta va fi întreținută ca spațiu verde (cu dalaj în dreptul accesului) până la modernizarea drumului Sf. Ion de către municipalitate.

Pe fâșia adiacentă limitelor sudice și vestice, cu adâncimea de 6 m, se va planta vegetație înaltă (cel puțin 7 arbori cu circumferința minimă de 35cm măsurată la 1m de la colet).

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. 2174 din 20.09.2023, emis de Primăria Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. Consilier arh. Camelia Găg

Achitat taxa de 15 lei, conform Chitanței nr. 56463 din 14.03.2024
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 14.03.2024

Aprobat,
Primar
Emil Boc

EL

Ca urmare a cererii adresate de Tomoiagă-Nicola Cristian-Virgil, cu domiciliul în Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 948398/2023, 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 24.11.2023, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate
Nr. 219 din 4.12.2023

pentru elaborarea **P.U.Z. dezvoltare centru de agrement, Drumul Sf. Ioan - sud** generat de imobilele cu nr. topo. 22620/3/3, nr. topo. 22624/6 și nr. topo. 22624/7, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de reglementat în suprafața de aprox. 0,22 ha, este situat pe frontul sudic al Drumului Sf. Ioan, în zona de intersecție cu Aleea Veveriței și cuprinde parcelele înscrise în CF nr. 270321 (nr. topo 22620/3/3), CF nr. 270322 (nr. topo 22624/6), CF nr. 270323 (nr. topo 22624/7). Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat și vecinătățile adiacente.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituti:

- *existent*: conf. P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014 teritoriul de studiat este încadrat în U.T.R. Aapp – zonă de agrement public/privat;
- *propus*: dezvoltare centru de agrement („country club”) cu facilități dedicate;

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

- *zonă de agrement pentru public*: P.O.T maxim = 10%; C.U.T maxim = 0,25.

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

- asigurarea terenului necesar regularizării Drumului Sf. Ioan (la profil tip III D-18m);
- accesul auto și pietonal se realizează din Drumul Sf. Ioan;
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona reglementată conform avizelor furnizorilor de utilități;
- toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor cădea în sarcina investitorului/inițiatorului P.U.Z.

5. Capacitățile de transport admise:

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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calca Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca
tel: +40 264 596 030; email: strategiurbane@primariaclužnapoca.ro
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 Certificatului de Urbanism nr. 2174 din 20.09.2023;
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrice, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice + studii de stabilitate generală, ridicare topografică, analiza condițiilor de circulație).

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 2174 din 20.09.2023 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 Ord. nr. 233/2016.

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

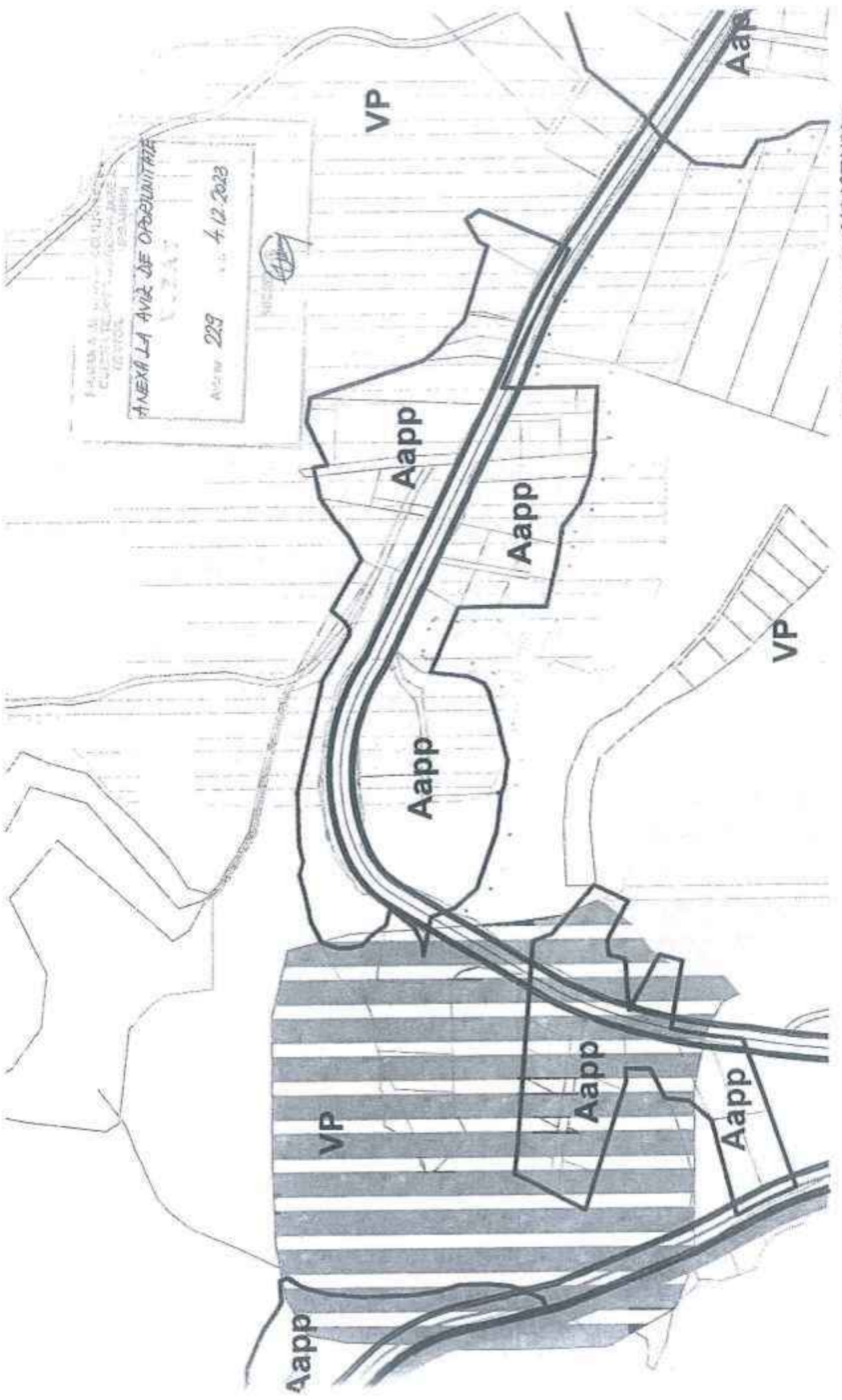
Pentru acest amplasament s-a emis avizul de oportunitate nr. 132 din 11.08.2021 în baza Certificatului de urbanism nr. 61 din 12.01.2021.

ARHITECT SEF,
DANIIL POP

Șef birou, arh. ~~Andreea Mureșan~~

Red. 3ex. Consilier arh. ~~Camelia Gă~~

Achitat taxa de 14 lei, conform Chitanței nr. 7579606 din 05.12.2023
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 05.12.2023



ANEXA LA AVIZ DE OPRĂBUNITATE

AVIZ NR. 229 4.12.2023

TERITORIUL DE REGIMENTAT