

HOTĂRÂRE
privind aprobarea P.U.Z. – Dezvoltare centru de agrement, Drumul Sfântul Ioan-sud

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședința ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. – Dezvoltare centru de agrement,
Drumul Sfântul Ioan-sud – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 840979/1/07.11.2024 al primarului municipiului Cluj-Napoca,
în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 841036/433/07.11.2024 al Direcției Generale de Urbanism
și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z.–
Dezvoltare centru de agrement, Drumul Sfântul Ioan-sud, beneficiari: Tomoiagă-Nicola Cristian-Virgil,
Tomoiagă-Nicola Raluca-Andreea, Nicola Felicia-Victoria, Nicola Patricia-Lavinia;

Reținând Avizul de Oportunitate nr. 229 din 4.12.2023, Avizul Arhitectului șef nr. 83 din
13.03.2024, 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 centru de agrement, Drumul Sfântul
Ioan-sud, beneficiari: Tomoiagă-Nicola Cristian-Virgil, Tomoiagă-Nicola Raluca-Andreea,
Nicola Felicia-Victoria și Nicola Patricia-Lavinia, pe parcele proprietate privată, nr. topo.
22620/3/3, 22624/6, 22624/7.

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.

Documentația reglementează:

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

- *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 (*terenuri 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 împrejurimi. 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 împrejurimi) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din domeniul public.

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

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. Ioan de către municipalitate.

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

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

Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 1, Planșa A.3 Plan Reglementări Urbanistice se constituie în Anexa 2 și Planșa A.4 Plan Mobilare urbanistică se constituie în Anexa 3, la prezenta hotărâre și fac parte integrantă din aceasta.

Art. 2. – Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de trei 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