

240 / 15.04.2019

1-14 p.

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
Dezvoltare complex turistic și de agrement, str. Făgetului nr. 6 prov.

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință extraordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal – Dezvoltare complex turistic și de agrement, str. Făgetului nr. 6 prov. – proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr.163815 din 01.04.2019 al Direcției Generale de Urbanism, prin care se propune aprobarea Planul Urbanistic Zonal – Dezvoltare complex turistic și de agrement, str. Făgetului nr. 6 prov., beneficiar: S.C. Crisrock S.R.L. ;

Având în vedere Avizul de oportunitate nr. 661 din 17.07.2018, Avizul Arhitectului Șef nr.1344 din 12.03.2019, avizele organismelor teritoriale interesate, precum și avizul comisiei de specialitate;

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

Potrivit dispozițiilor art. 36 pct. 5 lit. c, 39 alin. 2 și art. 45 din Legea nr. 215/ 2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă Planul Urbanistic Zonal – Dezvoltare complex turistic și de agrement, str. Făgetului nr. 6 prov., beneficiar: S.C. Crisrock S.R.L., întocmit în scopul stabilirii de reglementări și indici urbanistici, după cum urmează:

UTR Aapp* – Zonă de agrement pentru public

-*funcțiune predominantă*: facilități dedicate agrementului pentru public – alimentație publică, cazare turistică, sport în aer liber, amenajări pentru activități în aer liber (terenuri de sport, platforme cu destinații diverse, alei, parcaje), comerț și servicii de susținere a funcției de bază;

-*principiu de dezvoltare*: terenul se utilizează neparcelat, clădirile fiind dispuse pe baza unui plan general de amplasare;

-*regim de construire*: deschis;

-*înălțimea maximă admisă*: trei nivele supraterane, 2S+P+2E. Se admit nivele parțiale (supante) și etaj tehnic cu condiția încadrării în înălțimea totală reglementată, respectiv max.14.50 m;

-*amplasarea clădirilor unele față de altele*: înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin de 10m;

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

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

-*retrageri minime față de limitele laterale și posterioare*: Hclădire dar nu mai puțin de 6m;

-*spații plantate*: spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Se va organiza o fâșie verde plantată cu vegetație înaltă cu lățimea minimă de 3m, pe latura vestică și sudică, în vecinătatea zonei de locuințe; măsuri de protecție antifonică (taluz vegetal natural, perdea de arbori/vegetație);

-*circulații, accese*: din strada Făgetului;

-*staționarea autovehiculelor*: parcaje la sol în incintă, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament P.U.G;

-*echipare tehnico-edilitară*: utilitățile se vor asigura prin racordarea la rețelele edilitare publice disponibile. Apele uzate menajere se pot epura utilizând sisteme individuale și ulterior vor fi utilizate local sau infiltrate în sol, în interiorul parcelei.

Art. 2 - Conform Planșei de Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință, aferentă PUG 2014, servitutea de utilitate publică la strada Făgetului este reglementată la profil tip III.C – 18m și grevează parcela care asigură accesul la parcela studiată. Suprafața de teren grevată de servitutea de utilitate publică va fi dezmembrată și înscrisă în CF cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică*, conform art. 25 al Regulamentului Local de Urbanism așa

cum a fost modificat prin HCL nr. 737/2017.

Art. 3- Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de cinci ani de la aprobare.

Art. 4 - Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism.

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

CONTRASEMNEAZĂ:
Secretarul municipiului,
Jr. Aurora Roșca

REFERAT
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal -
Dezvoltare complex turistic și de agrement, str. Făgetului nr. 6 prov.



Direcția Generală de Urbanism supune aprobării Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, în conformitate cu prevederile *Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, modificată și completată și a Planul Urbanistic Zonal – Dezvoltare complex turistic și de agrement, str. Făgetului nr. 6 prov.*, întocmit în scopul stabilirii reglementări urbanistice aferente funcțiunii propuse în vederea construirii și amenajării zonei.

Documentația a fost întocmită de S.C. Arhimar Serv S.R.L., la comanda beneficiarului S.C. Crisrock S.R.L.

Expunere de motive privind aprobarea P.U.Z.

Terenul studiat prin P.U.Z. este arealului fostului camping „Făget”, în suprafață de 33.151 mp, delimitat de strada Făgetului în partea de est, zonă rezidențială în partea de vest și sud (U.T.R Lid), zonă de urbanizare și pădure în partea de nord (U.T.R. Ulid, U.T.R. Vp).

Din punct de vedere urbanistic, teritoriul de studiat este încadrat în zona de agrement pentru public/privat (U.T.R. Aapp conform P.U.G.), zonă în care realizarea facilităților dedicate agrementului public este condiționată de elaborarea unui plan urbanistic zonal. În acest sens s-a emis Avizul prealabil de oportunitate nr. 661 din 17.07.2018, ce a stat la baza elaborării P.U.Z.

Conceptul urbanistic propune dezvoltarea zonei prin realizarea unui complex turistic și de agrement, cuprinzând spații pentru cazare turistică cu dotări (centru spa, sală evenimente, piscine exterioare, terenuri sport), în concordanță cu caracterul zonei propus prin P.U.G. Din punct de vedere a configurării spațial volumetric, regimul de înălțime va fi de trei nivele supraterane, respectiv 2S+P+2E. Se admit nivele parțiale (supante) și etaj tehnic cu condiția încadrării în înălțimea totală reglementată, respectiv max.14.50 m.

Prin P.U.Z. se propune dezmembrarea suprafeței de teren afectate de servitutea de utilitate publică, pentru realizarea profilului de drum de 18 m pentru strada Făgetului instituit prin PUG. Pentru suprafața de teren grevata de servitutea de utilitate publică se vor aplica prevederile art. 25 din Regulament, așa cum au fost modificate și completate prin H.C.L. nr.737/2017.

Documentația este structurată conform normelor metodologice în vigoare, indicativ GM-010-2000 și este însoțită de avizele și acordurile necesare.

Având în vedere necesitatea stabilirii reglementărilor urbanistice pentru construirea și amenajarea zonei și a faptului ca propunerea este în concordanță cu dezvoltarea viabilă a zonei propuse prin PUG-2014, fiind în caracterul acesteia, susținem aprobarea P.U.Z.

Documentația a fost dezbătută în ședința Comisiei Tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism din data de 4.12.2018. În baza fundamentării tehnice a comisiei Arhitectul Șef a emis Avizul nr. 1344 din 12.03.2019. La emiterea avizului s-a ținut cont de observațiile primite din partea vecinilor prezenți la dezbateri, astfel s-a impus organizarea unei fâșii verde plantate cu vegetație înaltă cu lățimea minimă de 3m, pe latura vestică și sudică, în vecinătatea zonei de locuințe și măsuri de protecție antifonică (taluz vegetal natural, perdea de arbori/vegetație).

Planul urbanistic zonal propune stabilirea de reglementări și indici urbanistici după cum urmează:

UTR Aapp* – Zonă de agrement pentru public

-*funcțiune predominantă*: facilități dedicate agrementului pentru public – alimentație publică, cazare turistică, sport în aer liber, amenajări pentru activități în aer liber (terenuri de sport, platforme cu destinații diverse, alei, parcaje), comerț și servicii de susținere a funcției de bază;

-*principiu de dezvoltare*: terenul se utilizează neparcelat, clădirile fiind dispuse pe baza unui plan general de amplasare;

-*regim de construire*: deschis;

-*înălțimea maximă admisă*: trei nivele supraterane, 2S+P+2E. Se admit nivele parțiale (supante) și etaj tehnic cu condiția încadrării în înălțimea totală reglementată, respectiv max.14.50 m;

3

- amplasarea clădirilor unele față de altele*: înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin de 10m;
- indici urbanistici*: P.O.T maxim = 10% , C.U.T maxim = 0,25;
- retragere față de aliniament*: min.8 m;
- retrageri minime față de limitele laterale și posterioare*: Hclădire dar nu mai puțin de 6m;
- spații plantate*: spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Se va organiza o fâșie verde plantată cu vegetație înaltă cu lățimea minimă de 3m, pe latura vestică și sudică, în vecinătatea zonei de locuințe; măsuri de protecție antifonică (taluz vegetal natural, perdea de arbori/vegetație);
- circulații, accese*: din strada Făgetului;
- staționarea autovehiculelor*: parcaje la sol în incintă, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament P.U.G;
- echipare tehnico-edilitară*: utilitățile se vor asigura prin racordarea la rețelele edilitare publice disponibile. Apele uzate menajere se pot epura utilizând sisteme individuale și ulterior vor fi utilizate local sau infiltrate în sol, în interiorul parcelei.

Suprafața de teren grevată de servitutea de utilitate publică instituită prin P.U.G la strada Făgetului va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu destinația de „teren rezervat pentru servitute de utilitate publică” (conform Art. 25 revizuit din Regulamentul Local de Urbanism – Dispoziții generale, H.C.L. nr.737 din 18.07.2017)

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia. Ținând cont de natura investițiilor propuse și complexitatea acestora, propunem stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de 5 ani.

Documentația este structurată conform normelor metodologice în vigoare, Indicativ GM-010-2000 și este însoțită de avizele și acordurile necesare.

Având în vedere necesitatea stabilirii reglementărilor urbanistice pentru construirea și amenajarea zonei și a faptului că propunerea este în concordanță cu dezvoltarea viabilă a zonei propusă prin PUG -2014, fiind în caracterul acesteia, susținem aprobarea P.U.Z.

Arhitect șef,
Arh. Daniel Pop

Șef birou
Arh. Andreea Mureșan

VIZAT
DIRECȚIA JURIDICĂ

Data 03. APR. 2019

Semnătura:

Red. insp. Anamaria Popa

4



Ca urmare a cererii adresate de S.C. CRISROCK S.R.L. cu sediul în județul Alba, comuna Galda de Jos, satul Oiejdea, înregistrată cu nr. 462753/433 din 03.10.2018 și completarea depusă sub nr. 105502/433 din 26.02.2019 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:

Nr. 1366 AVIZ din 12.03.2019

pentru P.U.Z – dezvoltare complex turistic și de agrement, str. Făgetului nr. 6 prov. generat de imobilul cu nr. cad. 328695

Inițiator: S.C. Crisrock S.R.L.

Proiectant: S.C. Arhimar Serv S.R.L

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Claudiu Botea

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z. : terenul studiat prin P.U.Z este campingul „Făget”, în suprafață de 33.151 mp, delimitat de strada Făgetului în partea de est, zonă rezidențială în partea de vest și sud (U.T.R Lid) , zonă de urbanizare și pădure în partea de nord (U.T.R. Ulid, U.T.R. Vp).

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

UTR Aapp – Zonă de agrement pentru public /privat

-regim de construire: Zona este dedicată activităților de agrement desfășurate în cadrul natural, în vecinătatea pădurilor din sau din afara intravilanului. Terenurile sunt în general pajiști adiacente lizierei pădurilor. Acordul pentru public presupune utilizarea unor facilități dedicate - de alimentație publică, pensiuni, vile turistice, spații pentru picnic, camping, dotări / terenuri sportive, de echitație etc. Acordul privat presupune utilizarea parcelelor pentru grădinărit, culturi pomicole, viticole, apicultură, petrecerea timpului liber etc.

-înălțimea maximă admisă: Acord pentru public: 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 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. Acord privat: Regimul maxim de înălțime admis este (S)+P.

-indici urbanistici : POT maxim = 10% , CUT maxim = 0,25 (acord pentru public)

-retragere min. față de aliniament : Clădirile se vor retrage cu cel puțin 8 m de la aliniament.

-retragere min. față de limitele laterale și posterioare: Acord pentru public: Clădirile se vor retrage cu cel puțin 6 m de la limitele laterale de proprietate.

- amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: Acord 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.

5

Prevederi P.U.Z. propuse

UTR Aapp* – Zonă de agrement pentru public

- funcțiune predominantă*: facilități dedicate agrementului pentru public – alimentație publică, cazare turistică, sport în aer liber, amenajări pentru activități în aer liber (terenuri de sport, platforme cu destinații diverse, alei, parcaje), comerț și servicii de susținere a funcției de bază;
- principiu de dezvoltare*: terenul se utilizează neparcelat, clădirile fiind dispuse pe baza unui plan general de amplasare;
- regim de construire*: deschis;
- înălțimea maximă admisă*: trei nivele supraterane, 2S+P+2E. Se admit nivele parțiale (supante) și etaj tehnic cu condiția încadrării în înălțimea totală reglementată, respectiv max.14.50 m;
- amplasarea clădirilor unele față de altele*: înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin de 10m;
- indici urbanistici*: P.O.T maxim = 10% , C.U.T maxim = 0,25;
- retragere față de aliniament*: min.8 m;
- retragere minime față de limitele laterale și posterioare*: Hclădire dar nu mai puțin de 6m;
- spații plantate*: spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Se va organiza o fâșie verde plantată cu vegetație înaltă cu lățimea minimă de 3m, pe latura vestică și sudică, în vecinătatea zonei de locuințe; măsuri de protecție antifonică (taluz vegetal natural, perdea de arbori/vegetație);
- circulații, accese*: din strada Făgetului;
- staționarea autovehiculelor*: parcaje la sol în incintă, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament P.U.G;
- echipare tehnico-edilitară*: utilitățile se vor asigura prin racordarea la rețelele edilitare publice disponibile. Apele uzate menajere se pot epura utilizând sisteme individuale și ulterior vor fi utilizate local sau infiltrate în sol, în interiorul parcelei.

Documentația P.U.Z dezvoltare complex turistic și de agrement, str. Făgetului nr. 6 prov. înregistrată sub nr.462753/433/2018 a fost dezbătută în ședința Comisiei Tehnice de Amenajare a teritoriului și de urbanism din data de 04.12.2018. În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism și a verificării completării depuse sub nr.105502/433/2019 în ședința operativă din data de 1.03.2019, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul aferent acestuia.

Suprafața de teren grevată de servitutea de utilitate publică instituită prin P.U.G la strada Făgetului va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu destinația de „teren rezervat pentru servitute de utilitate publică” (conform Art. 25 revizuit din Regulamentul Local de Urbanism – Dispoziții generale, H.C.L. nr.737 din 18.07.2017)

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. 1366 din 05.04.2018, emis de Primăria Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Șef birou Strategii urbane
Arh. Andreea Mureșan

Red. Șef. Arh. Anamaria Popa

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. din
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct prin poștă la data de



Ca urmare a cererii adresate de S.C. CRISROCK S.R.L. cu sediul în județul Alba, comuna Galda de Jos, satul Oiejdea, înregistrată sub nr.265104/433 din 31.05.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei operative de urbanism întrunită în ședința din 04.07.2018, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate
Nr. 661 din 17.07.2018

pentru elaborarea

P.U.Z. dezvoltare complex turistic și de agrement, str. Făgetului nr. 6 provizoriu
generat de imobilul cu nr. Cad. 328695, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este U.T.R. Aapp, delimitată de strada Făgetului în partea vestică și sud-vestică, limita cu U.T.R. ULid în partea nord-vestică, limita cu U.T.R. VP în partea nordică și nord-estică și limita cu U.T.R. Lid în partea estică și sud-estică și sudică.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituiți:

2.1 *existent*: conf. P.U.G. aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 teritoriul de studiat este încadrat în U.T.R. Aapp – zonă de agrement pentru public /privat;

2.2 *propus*: se propune construirea unui complex turistic și de agrement, cu funcțiuni complementare de susținere a profilului de bază.

2.3 *servituiți de utilitate publică instituite prin P.U.G*, conform planșei 3.2. „Reglementări urbanistice - Unități Teritoriale de Referință”, strada Făgetului- profil tip III.C – 18 m

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

P.O.T max. = 10%, C.U.T max = 0,25 ADC/mp

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

- asigurarea servituiții de utilitate publică instituită prin P.U.G. la strada Făgetului;
- accesul auto la zona de agrement se realizează din str. Făgetului;
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelor;
- 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 profilele transversale în conformitate cu prevederile *Anexei 6* a R.L.U. aferent P.U.G. și normele tehnice specifice.

AC

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

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 1366 din 05.04.2018;
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrice, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice și hidrotehnice, reambulare 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 nr. 1366 din 05.04.2018 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.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop



Inspector specialitate,
Arh. Exp. Ligia Subțirică



Director Executiv,
Ing. Corina Ciuban



Șef birou Strategii urbane,
Arh. Andreea Mușesan



Red. 3 ex. consilier Viorica-Elena Kallos

Kallos

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 2818330 din 18.07.18
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 18.07.18

8

ORDINUL ARHITECTURILOR
DIN ROMANIA
2228
Claudia
BOTEA
Arhitect deosebit de creativitate



ARHIMAR
SOCIETATE DE ARHITECTURA SI URBANISM
S.C. ARHIMAR SRL
Bulevardul 1 Decembrie 1918, Nr. 100
Sector 1, Bucuresti

Echipa de proiectare
S.C. Arhimar
Arh. Claudiu P. Botea
Ing. Valeriu M. Botea
Arhitecti
D.E.
Verificat: Dragos Vasile
Arh. Valeriu M. Botea
Sef Proiectant
S.C. Claudiu P. Botea

Demararea constructiilor existente si
elaborare documentatie pentru
PUZ dezvoltare complex turistic si
de agrement

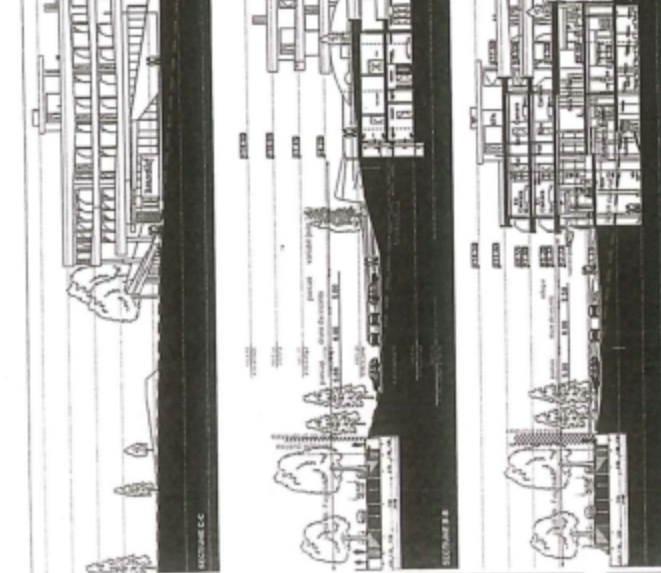
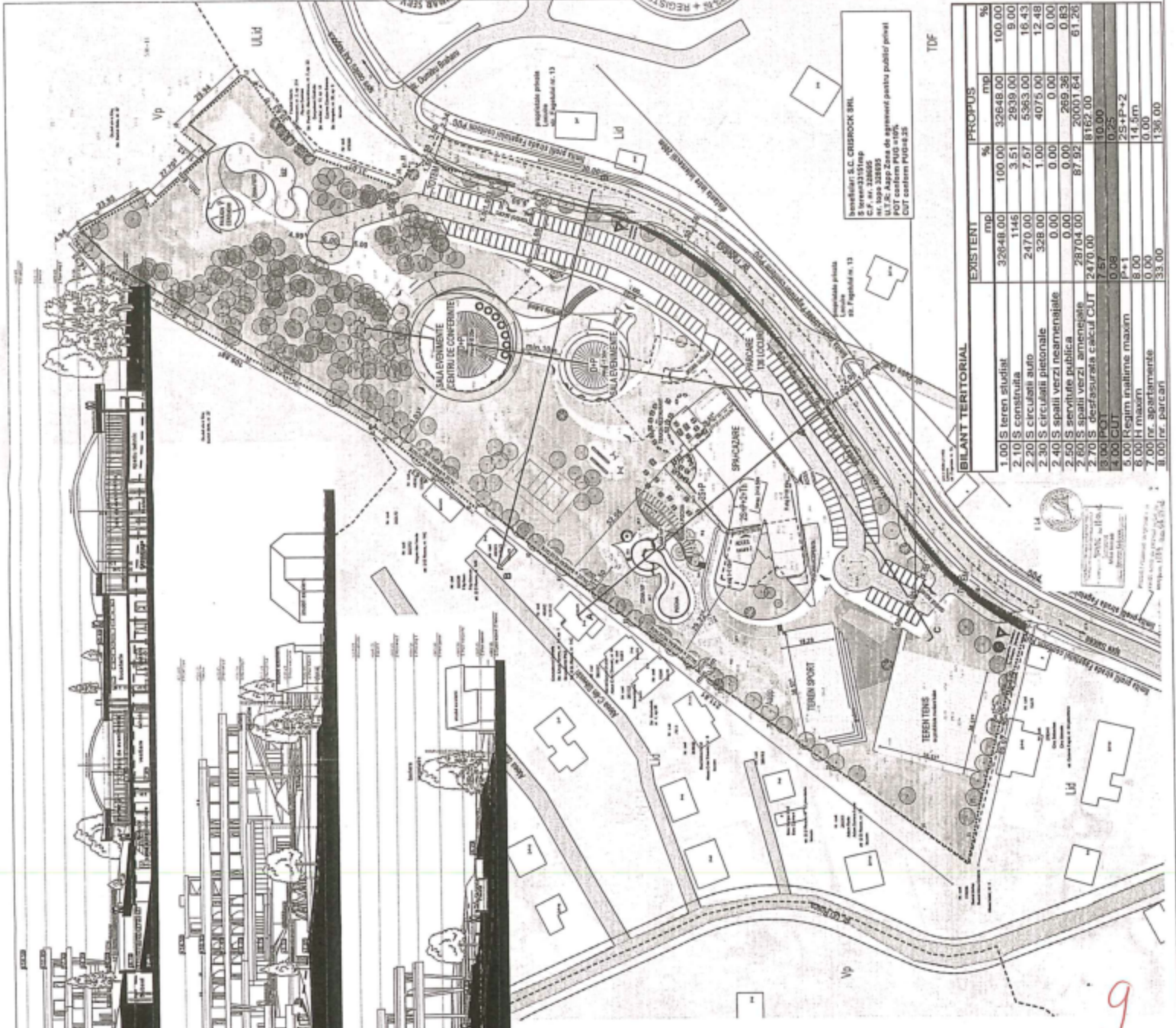
Beneficiar
S.C. CRISROCK SRL
Cluj-Napoca, Str. 1 Mai, Cluj Napoca, Jud. Cluj

Adresa investitiei
Str. Popului nr. 13, Cluj Napoca, Jud. Cluj

Proiect
12/2017
PUZ
1:1000
2018/19

Plan mobilare urbanistica
CATEGORIA DE IMPORTANTA "1"
ZONA SEMIUMA "P"
GRADUL DE BENEZICENTIA PSC-IV

Arhitect deosebit de creativitate
Arhitect deosebit de creativitate
Arhitect deosebit de creativitate
Arhitect deosebit de creativitate



	limita UTR contor PUG
	limita constructie subterana
	Cladire propusa
	Carosabil
	Trotuar
	Carosabili propus in incinta
	Zona verde in incinta
	servitute publica pe parcela studziata
	cladiri existente
	Parcare dalata
	piستا de biciclisti existenta
	Dalaj Pielonal
	limita parcela studziata
	acces auto
	acces pietonal
	Luciu de apa

Nr. post	X (m)	Y(m)	Lungime (m)
40	581801,716	581720,078	4,34
41	581809,125	581724,088	7,74
42	581891,543	581728,148	12,26
43	581878,019	581735,225	4,48
44	581874,912	581731,934	51,11
45	581824,009	581736,160	29,92
46	581840,480	581737,160	5,51
47	581837,348	581772,813	7,32
48	581833,248	581768,752	9,72
49	581827,827	581758,897	4,57
50	581824,667	581755,332	5,04
51	581821,765	581751,707	4,56
52	581817,644	581748,602	31,02
53	581788,269	581738,002	2,45
54	581786,789	581729,684	2,35
55	581785,351	581741,540	3,75
56	581784,450	581748,428	31,58
57	581783,549	581740,327	8,20
58	581744,230	581726,450	26,99
59	581736,580	581726,570	14,02
60	581693,922	581720,120	22,18
61	581675,624	581707,669	24,42
62	581650,211	581689,508	34,12
63	581638,881	581682,106	37,77
64	581619,258	581620,829	36,63
65	581595,729	581602,547	14,60
66	581584,878	581593,873	19,22
67	581569,419	581583,695	15,84
68	581572,823	581568,630	34,60
69	581577,527	581520,284	12,10
70	581588,454	581508,551	8,32
71	581590,357	581500,455	19,78
72	581606,617	581513,726	25,26
73	581637,125	581518,536	21,66
74	581657,545	581548,596	21,66
75	581675,210	581561,131	14,21
76	581686,744	581569,349	27,32
77	581730,609	581628,243	25,08
78	581746,875	581648,440	24,55
79	581761,608	581625,602	14,17
80	581774,206	581635,897	22,63
81	581791,569	581648,669	6,37
82	581760,605	581653,585	29,95
83	581822,181	581650,163	10,72
84	581831,845	581673,794	8,16
85	581839,078	581677,688	30,02
86	581864,693	581693,241	7,29
87	581870,793	581707,416	20,12
88	581888,339	581707,265	4,80
89	581892,465	581709,711	8,15
90	581897,768	581715,928	8,20

P.U.Z. – Dezvoltare complex turistic și de agrement
str. Făgetului nr. 6 provizoriu
Nr. 163815/22.03.2019
(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)
- **Inițiator** : S.C. CRISROCK S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 462753/03.10.2018

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 – P.U.Z. – Dezvoltare complex turistic și de agrement – str. Făgetului nr. 6 provizoriu**

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

- **Certificat de urbanism nr. 1366/05.04.2018**
- **Aviz de oportunitate nr. 661/17.07.2018**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 1344/12.03.2019**

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. 462753/03.10.2018

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 05.10.2018

La sediul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 3, pe panoul de afișaj vis-a-vis de cam. 62, et. 1 au fost afișate următoarele :

- Plan reglementări urbanistice
- Plan încadrare în zonă

10

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicul a fost invitat să participe la Dezbaterile publice la sediul Primăriei, în data de 04.12.2018

Anunțul cu privire la dezbaterile publice a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Ședințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 02.10.2018

Dezbaterile publice a avut loc la sediul Primăriei, în data de 04.12.2018, ora 15:30.

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 afișare pe site-ul instituției a ordinii de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc la Primărie, în Sala de Sticlă în datele de 04.12.2018, ora 15:30.

S-au expediat notificări proprietarilor parcelelor vecine pe laturile celei care a generat P.U.Z. privind intenția și propunerile documentației.

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

Au fost notificați :

- Chiș Sebastian și Chiș Mihaela – Colonia Făget nr. 6A
- Surcel Mihai și Surcel Alina Cristina – aleea Iezer nr. 4, ap. 5
- Adam Radu și Adam Sorana Lucia – str. D. D. Roșca nr. 10
- Biriș Sergiu Emil și Biriș Carmen – str. D. D. Roșca nr. 12
- Rad Mihai Ionuț – aleea Constantin Silvestri nr. 6
- Smarandache Traian – str. Mehedinți nr. 4, ap. 35
- David Daniel Ovidiu – aleea Constantin Silvestri nr. 6A
- Gramatovici Paul – str. D. D. Roșca nr. 14C
- Gramatovici Daniela – str. Erkel Ferenc nr. 18, ap. 1
- Filip Ioan și Filip Monica – str. D. D. Roșca nr. 14D
- Horge Alin Vasile – str. D. D. Roșca nr. 14E
- Fischer Ileana – str. Primăverii nr. 2, ap. 314
- Plăian Carmen – str. Grigore Alexandrescu nr. 7, ap. 33
- Corpodean Codruța – str. Arinilor nr. 13, ap. 44
- Cozma Claudia Simona – str. Nirajului nr. 20, ap. 9
- OCOLUL SILVIC CLUJ – str. Bartok Bela nr. 27

Au fost amplasate pe teren un panouri 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;

Dezbaterile publice a studiului de urbanism a avut loc în data de 04.12.2018, ora 15:30.

La dezbaterile din 04.12.2018 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U. Au fost prezenți beneficiarul și proiectantul lucrării : arh. Claudiu Botea.

Din partea publicului s-au prezentat vecinii :

- dl. Chiș Sebastian sesizează următoarele :
- locuiește în zonă din 2012

11

- terenul de tenis este la 3m de limita de proprietate și 6m de casă
- disconfort fonic generat de cele două terenuri de tenis
- bariera de vegetație nu izolează fonic

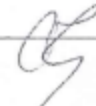
- dl. Horge Alin Vasile sesizează următoarele :
 - de la sala de evenimente la limita de proprietate este o distanță de 19,70m
 - să se monteze panouri antifonice
 - se folosesc gardurile noastre sau se face alt gard
 - să nu ne afecteze proprietatea când vor demola grupurile sanitare
 - caracterul zonei verzi
 - cum va face față zona la utilități, dacă toate conductele sunt dimensionate astfel încât să nu afecteze vecinii

Prin adresa cu nr. 529907/07.11.2018 dl. Chiș Sebastian cu domiciliul în
, comunică următoarele obiecțiuni :

Referitor la cele 2 terenuri de tenis dispuse în vecinătatea
proprietății noastre la o distanță care nu ne va asigura confortul
fonic necesar unei locuințe, rugăm să fie dispusă reamplasarea lor
în cadrul proiectului menționat mai sus, și asigurarea unei bariere suplimentare cu

capaci care să-i înlocuiască pe cei distanși la pregătirea terenului pt construcții.
Față de cele mai sus declarăm că nu suntem de acord cu aprobarea și actualizarea de
Cu mulțumiri, construcțiile și creșterea investiției în condițiile în care ne vor fi afectate
gradul de confort și dreptul nostru la proprietate.

Data: 07. 11. 2018

Semnătura: 

Prin adresa cu nr. 549575/19.11.2018 dl. Horge Alin Vasile cu domiciliul în str.
, comunică următoarele obiecțiuni :

- Limita față de proprietatea mea să fie de 30m a construcției
- Doresc detalierea funcționalității complexului
- Detalierea împrejurimii către vecinătăți
- Ce vor face cu apele uzate (deversare în canalizare ???)
- În zona dintre construcție și vecinătăți (proprietate) nu doresc desfășurare de activități de orice fel!

Cu mulțumiri,

Data: 19 11 2018

Semnătura: 

Prin adresa cu nr. 555753/21.11.2018 dl. Filip Ioan cu domiciliul în str.
Lăpuș, jud. Maramureș, comunică următoarele obiecțiuni :


Târgu

*Nu sunt de acord de toate soluții fonică postivă
ce se va produce!!*

Cu mulțumiri,

Data: 18.11.2018

Semnătura: _____



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;

Ca răspuns la sesizările d-lui. Chiș Sebastian cu domiciliul în _____ cu nr. 529907/07.11.2018, proiectantul lucrării : S.C. ARHIMAR SERV S.R.L., precizează următoarele :

Conform Plan urbanistic general al Municipiului Cluj Napoca terenul in cauza este cuprins in UTR Aapp (Zonă de agrement pentru public / privat). In acest UTR, la capitolul 6. Amplasarea clădirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor este specificat: Cladirile se vor retrage cu cel puțin 6m de limitele laterale de proprietate. Consideram ca retragerea de 28m propusa in Planul de mobilare urbana atasat documentatiei PUZ, se incadreaza in limitările PUG.

Funcțiunile propuse: alimentare publica, cazare turistica, sport in aer liber, amenajari pentru activitati in aer liber, edicule, comert si servicii de sustinere a funcțiunii de baza sunt cuprinse in capitolul 1 si 2, UTR Aapp (Zonă de agrement pentru public / privat) al Regulamentului local de urbanism.

Clădirea propusa va pastra racordurile la rețelele edilitare publice existente. Va fi interzisa conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Referitor la împrejurii: tratamentul arhitectural al împrejuririlor 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. Imprejuririle pot fi realizate și numai prin vegetație / garduri vii. Imprejuririle spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime.

Ca răspuns la sesizările d-lui. Horge Alin Vasile cu domiciliul în str. D. D. Roșca nr. 14E, cu nr. 549575/19.11.2018, proiectantul lucrării : S.C. ARHIMAR SERV S.R.L., precizează următoarele

Conform Plan urbanistic general al Municipiului Cluj Napoca terenul in cauza este cuprins in UTR Aapp (Zonă de agrement pentru public / privat). In acest UTR, la capitolul 1. Utilizari admise litera (d) este specificat: Sport in aer liber. Suprafata propusa, destinata practicarii jocului de tenis, va fi amplasata la o distanta de min. 3m fata de limita de proprietate, urmand ca intre teren si limita de proprietate sa se amenajeze o bariera fonica din vegetatie.

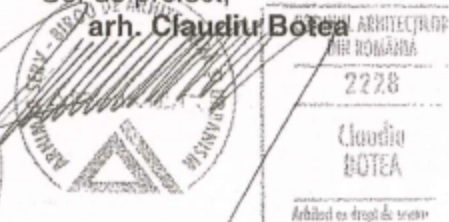
Ca răspuns la sesizările d-lui. Filip Ioan cu domiciliul în _____ Târgu Lăpuș, jud. Maramureș, cu nr. 555753/21.11.2018, proiectantul lucrării : S.C. ARHIMAR SERV S.R.L., precizează următoarele :

13

Prin dispunerea functiunilor, a amenajarile exterioare si a materialelor folosite se va garanta respectarea nivelului de zgomot maxim admisibil de legislatia in vigoare.

Intocmit,
Arh. Fârte Gabriel Matei

Sef de proiect,
arh. Claudiu Botea



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.

Prin notificarea cu nr. 561259/433/23.11.2018, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul, prin adresa cu nr. 582152/05.12.2018, răspunde acestor observații.

Răspunsurile proiectantului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. : 586741/433/07.12.2018, 586754/433/07.12.2018 și 586762/433/07.12.2018.

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 Muresan

Responsabil cu informarea

și consultarea publicului

Simona Cipcigan