

ROMÂNIA

Județul Cluj

Consiliul Județean Cluj

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de

SPANU RADU, cu domiciliul/sediul în județul Cluj, municipiul/orasul/comuna Cluj-Napoca, satul , sectorul , cod postal , str. Unirii, nr. 3, bl. K1, sc. V, et. 1, ap. 49, telefon 0756098929, email spanu.radu@gmail.com,

IONEL SECARA, cu domiciliul/sediul în județul Cluj, municipiul/orasul/comuna Apahida, satul Câmpenești, sectorul , cod postal 407037, str. Manastirii, nr. fn, bl. , sc. , et. , ap. , telefon 0756098929, email spanu.radu@gmail.com,

inregistrata la nr. CAZ/11/2023 din 18-12-2023

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ PLAN URBANISTIC ZONAL FAVORABIL

Nr. inregistrare 8/05.02.2024

pentru **Planul urbanistic zonal** pentru: PUZ CONSTRUIRE CENTRU MULTIFUNCTIONAL DE SERVICII PENTRU PERSOANE DE VARSTA A III

generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Apahida, identificat prin numarul cadastral 72997, avand suprafata de 24000 m²

generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Apahida, identificat prin numarul cadastral 52296, avand suprafata de 500 m²

Inițiator: SPANU RADU

Inițiator: IONEL SECARA

Proiectant: SC TRIARH SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: SPANU RADU

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: - teritoriul se afla situat parțial în extravilanul și parțial în intravilanul localității Câmpenești, Comuna Apahida;

- terenul se află situat în apropierea Lacului Câmpenești,

- suprafața supusă reglementării măsoară 24500,0 mp;

Prevederi P.U.G/P.U.Z. — R.L.U. aprobate anterior:

UTR: Parțial în UTR Le2 - Zona pentru locuințe și funcțiuni complementare,;

regim de construire: -;

funcțiuni predominante: Teren arabil;

H maxim in niveluri: -;

H maxim in metri (la coamă): -;

H maxim in metri (la cornișă): -;

retragerea minimă față de aliniament: -;

retragere minime față de limitele laterale: -;

retragere minime față de limitele posterioare: -;

POT max: -;
CUT max: -;
Circulații și accese: Str. Mănăstirii;

Echipare tehnico-edilitară

Alimentare cu apă: -;
Energie electrică: -;
Canalizare: -;
Încălzire: -

Prevederi P.U.Z. propuse:

UTR: UTR Sz1 - Centru multifuncțional
UTR Sz2 - Gospodărie comunală, servicii
UTR Sz3 - Zona recreere, recuperare;
Regim de construire: izolat;
Funcțiuni predominante: SZ1: centru multifuncțional, primire, cazare, tratament vârstnici;
Sz2: gospodărie comunală, servicii;
Sz3: zona recreere, recuperare;
H maxim în niveluri: Ds+P+1E;
H maxim în metri (la coamă): -;
H maxim în metri (la cornișă): 8,50m;
retragerea minimă față de aliniament: 21,60m;
retrageri minime față de limitele laterale: 6,60m;
retrageri minime față de limitele posterioare: Sz1 = 10,60m;
POT max: UTR Sz1 = 30,37%;
UTR Sz2 = 50%;
UTR Sz3 = 10%;
CUT max: UTR Sz1 = 0,7;
UTR Sz2 = 0,5;
UTR Sz3 = 0,1;
circulații și accese: Accesul se realizează din Str. Mănăstirii;

Echipare tehnico-edilitară

Alimentare cu apă: sursă locală, puț forat;
Energie electrică: Rețea stradală - Str. Mănăstirii;
Canalizare: Stație proprie tratare ape uzate în UTR Sz2;
Încălzire: Centrală termică proprie - combustibil solid (peleți).

Emiterea autorizației de construire pentru realizarea imobilelor se va face concomitent cu depunerea proiectelor pentru asigurarea utilităților publice și proiectului pentru asigurarea accesului la rețeaua publică de drumuri. Emiterea autorizației de construcție pentru realizarea infrastructurii tehnico-edilitare se poate realiza și distinct, anterior emiterii autorizației de construire a imobilelor. Recepția imobilului se realizează ulterior executării tuturor lucrărilor de infrastructură (utilități, drum) - recepția parțială a imobilului (conform art.37 alin (2¹) din Legea nr.50/1991 și art.37 din Legea nr.7/1996) se poate realiza doar dacă imobilul supus recepției are finalizată/funcțională infrastructura care îl deservește (utilități, drum, spații publice) cu acces amenajat la un drum public. Cheltuielile ocazionale pentru asigurarea infrastructurii vor fi suportate de beneficiar.

În urma ședinței comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 2024-02-01 se avizează **FAVORABIL PLANUL URBANISTIC ZONAL.**

Parcelarul

- din punct de vedere al parcelarului se detașează trei tipologii principale, identificate după criteriul vârstei; cu toate acestea, caracterul general al parcelarului satului Florești este unul regulat, împreună cu așezarea pe parcelă ilustrând filiația săsească: parcele alungite, volumul principal (locuire) perpendicular pe axul drumului, volumul secundar (șura) paralelă cu axul drumului delimitând cele două zone ale gospodăriei (ogradă – livadă, grădină, teren agricol); terenurile de producție principală se extind spre N, în lunca Someșului.
 - A. Tipologie tradițională:
 1. parcelar regulat alungit, cu raport de $1/10$, $1/15$, $1/20$; parcela de locuire și de producție mică ocupă până la o treime din întreaga parcelă, restul fiind ocupat de teren cultivat (agricol, livadă etc.). Această tipologie caracterizează zona istorică a satului, figurând de-a lungul arterei principale (ambele fronturi ale străzii);
 2. parcelar regulat-alungit, similar cu A.1., însă cu raport mai mic ($1/2$, $1/3$), și parcelar semi-regulat cu raport de $1/2$, $1/1$, particular pentru alveolele din zona centrală; pentru parcelarul semi-regulat, orientarea volumelor pe parcelă variază (orientare tradițională perpendiculară dar și orientare paralelă a volumelor în raport cu strada).
 - B. Tipologie modernă: parcelar regulat cu proporție de $1/2$, $1/3$, $1/4$; ordonarea și orientarea volumelor pe parcelă este caracteristica principală a acestei tipologii – volum unic, amplasat central pe parcelă, anexele, atunci când acestea există sunt amplasate după tiparul tradițional.
 - C. Tipologie contemporană: parcelar regulat, $1/1$, $1/1.5$, $1/2$, $1/4.75$; așezarea și tipologia volumelor pe parcelă determină două subcategorii principale:
 1. parcele regulate destinate unităților uni-familiale, cu o locuință individuală, izolată pe parcelă; se păstrează fie spații agricole fie verzi restrânse, mobilate pentru agrement (piscine, spații de joacă), sau sunt înlocuite cu spații pavate.
 2. parcele regulate destinate unităților de locuire colectivă: volume multiple sunt aliniate la intervale regulate pe o singură parcelă; formula permite fragmentarea parcelelor „colective” într-o fază ulterioară, în parcele „individuale”, pentru fiecare volum de locuire colectivă în parte; spațiile plantate de producție agricolă dispar, nefiind proprii acestei tipologii, cel mai adesea nefiind prevăzute spații verzi, ci doar zone de parcare; în unele cazuri sunt amenajate spații verzi în zona interstițială, neconstruibilă, dintre aceste volume de locuire colectivă.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice 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. și RLU. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Autorizația de construire va fi eliberată ulterior avizului favorabil al structurii de specialitate din cadrul Consiliului Județean Cluj, la faza DTAC.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. CU/572 din 2023 emis de Consiliul Județean Cluj.

Arhitect-Şef,

Digitally signed by: Salanta
Claudiu-Daniel
Date: 05.02.2024 13:46:15
Reason: Emitere document
Întocmit,

Digitally signed by: Sanda Rusu
Date: 02.02.2024 14:52:21
Reason: Emitere document

Nr. Cad. 72997

Nr. Cad. 52296

Parcela (1)A

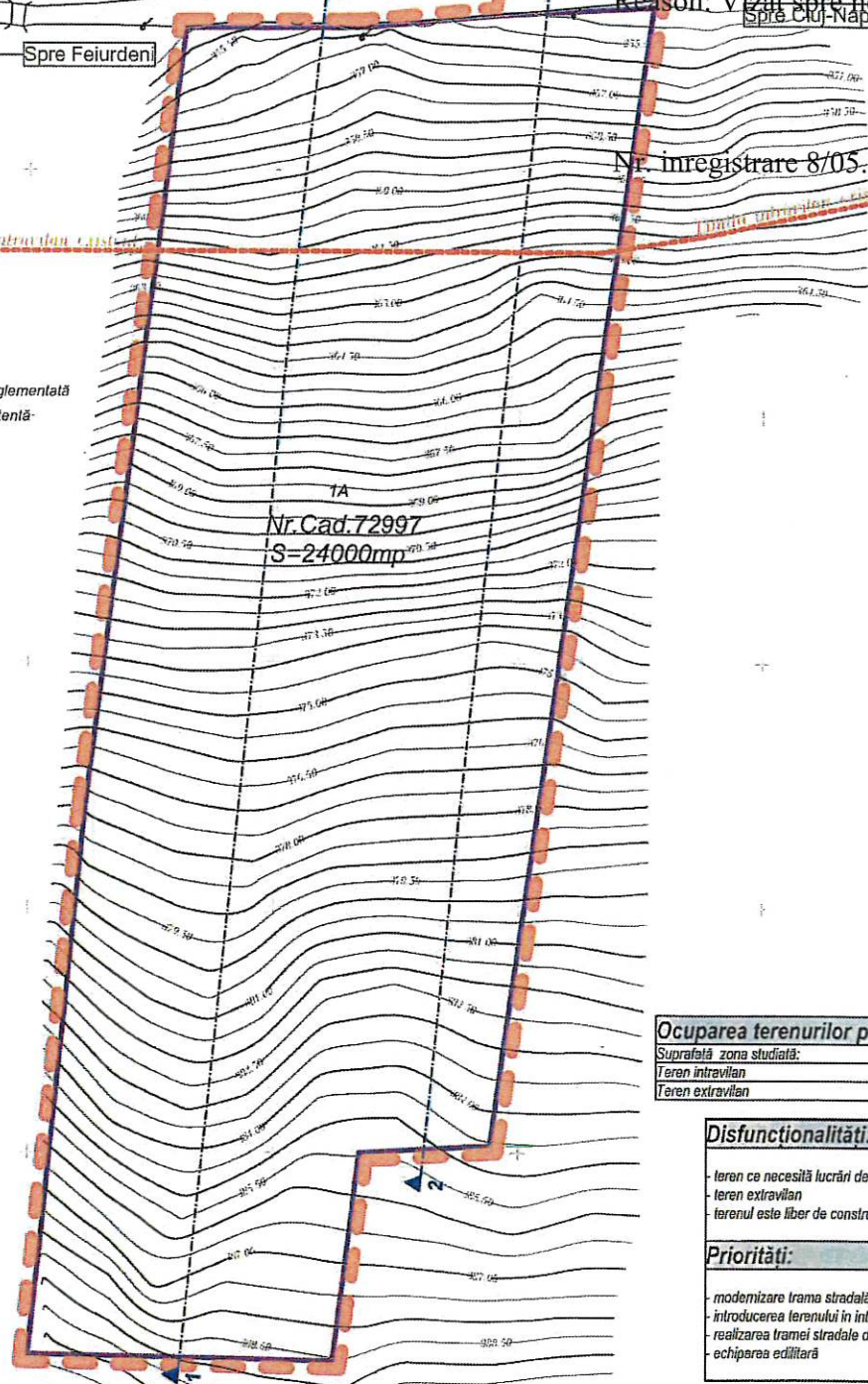
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi latari D(i,i+1)
	X [m] Y [m]	
245	595559.010 398400.208	114.209
246	595672.596 398412.118	157.643
1	595829.004 398431.814	35.882
247	595829.001 398407.596	29.927
248	595631.801 398496.798	30.747
15	595933.504 398527.498	78.580
249	595755.742 398516.189	155.709
250	595691.546 398494.533	26.900
251	595600.052 398467.614	42.738
252	595557.848 398462.274	62.081
S(1)	=24000.02mp	P=733.778m

Parcela (2)A

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi latari D(i,i+1)
	X [m] Y [m]	
253	595841.186 398527.908	30.055
254	595839.653 398497.891	17.019
226	595856.509 398500.238	30.030
255	595857.892 398539.236	16.850
S(2)	=500.49mp	P=93.992m

Digitally signed by: Salanta
 S=500mp
 Nr. Cad. 52296
 Date: 06.02.2024 16:42:14
 Reason: Vizat spre neschimbare
 Sra. Manastirii

- Legendă:**
- Zona studiată
 - Limită intravilan
 - Proprietate privată- zonă reglementată
 - Drum carosabil- strada existentă
 - Podeț existent



Nr. inregistrare 8/05.02.2024

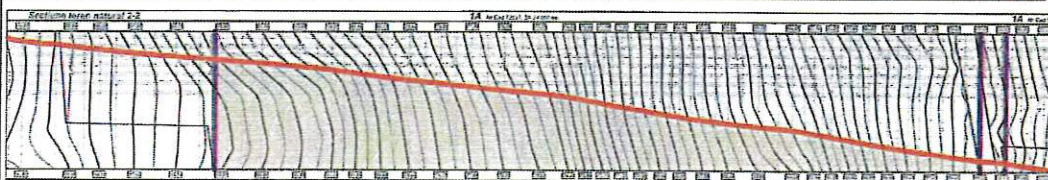
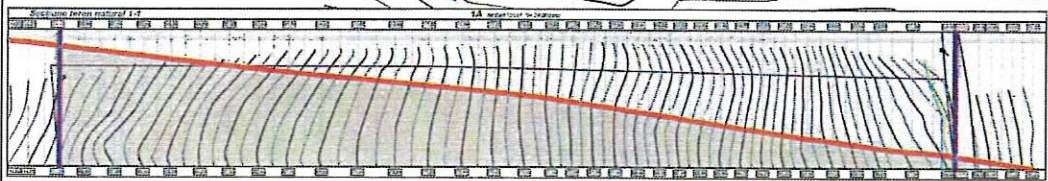


Ocuparea terenurilor pe functiuni:

Suprafata zona studiată:	24.500,00 m ²
Teren intravilan	4.950,00 m ²
Teren extravilan	19.550,00 m ²

- Disfuncționalități:**
- teren ce necesită lucrări de sistematizare verticală
 - teren extravilan
 - terenul este liber de construcții

- Priorități:**
- modernizare trasa stradală existentă
 - introducerea terenului in intravilan
 - realizarea tramei stradale de deservire a ansamblului
 - echiparea edilitară



Contract Nr. 08/2024
 Nr. 08/2024
 Proiectant: [Signature]
 Desemnată planșă: Situația existentă
 Scară: 1:1000

Nr. Cad. 72997

Nr. Cad. 52296

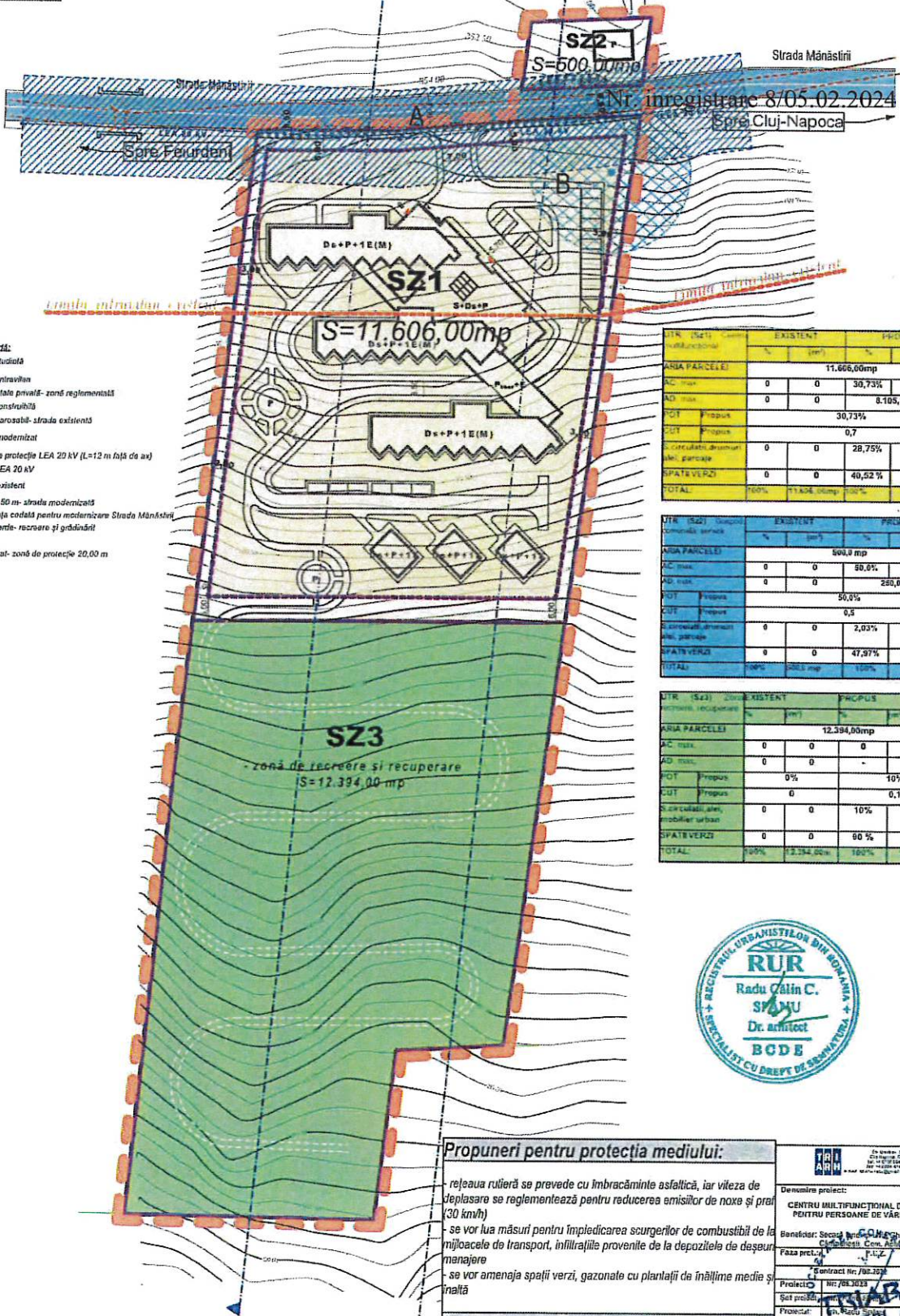
Parcela (1)A

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m] Y [m]	Lungimi laterale D(i,j+1)
243	995559.010 398400.208	114.269
240	995672.596 398412.118	167.643
1	995829.004 398431.814	36.582
247	995829.004 398467.398	29.527
248	995831.801 398498.769	30.747
15	995833.504 398527.468	78.580
249	995755.747 398516.169	155.709
250	995601.546 398494.533	26.960
251	995600.053 398487.814	42.739
252	995557.648 398462.274	62.061
S(1)=24000.02mp P=733.778m		

Parcela (2)A

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m] Y [m]	Lungimi laterale D(i,j+1)
253	995841.166 398327.908	30.055
254	995828.653 398497.891	17.010
225	995856.509 398500.238	30.030
255	995857.893 398530.238	16.808
S(2)=900.49mp P=93.992m		

Digitally signed by: Salanta
Claudiu-Daniel
Date: 06.02.2024 16:42:15
Reason: Vizat spre neschimbare



- Legendă:**
- Zona studiată
 - Limită intravilan
 - Proprietate privată- zonă reglementată
 - Zona construită
 - Drum carosabil- strada existentă
 - Podaj modernizat
 - Zonă de protecție LEA 20 kV (L=12 m față de ax)
 - Stații LEA 20 kV
 - Podaj existent
 - Picio 9,60 m- strada modernizată
 - Suprafața catădă pentru modernizare Strada Mănăstirii
 - Zonă verde- recreere și grădiniță
 - Puf fibrat- zonă de protecție 20,00 m

ITR (S21) Zona de recreere	EXISTENT		PROPUS	
	%	mp	%	mp
ARIA PARCELEI		11.606,00mp		
AC max.	0	0	30,73%	3.567,40 mp
AD max.	0	0		8.105,10 mp
POT Propus			30,73%	
CUT Propus			0,7	
Suprafata drumului (alei, paraje)	0	0	28,75%	3.334,75mp
SPATA VERZI	0	0	40,52 %	4.703,85mp
TOTAL	100%	11.606,00mp	100%	11.606,00mp

ITR (S22) Zona de recreere	EXISTENT		PROPUS	
	%	mp	%	mp
ARIA PARCELEI		500,0 mp		
AC max.	0	0	50,0%	250,0 mp
AD max.	0	0		250,0 mp
POT Propus			50,0%	
CUT Propus			0,5	
Suprafata drumului (alei, paraje)	0	0	2,03%	10,15mp
SPATA VERZI	0	0	47,97%	239,85mp
TOTAL	100%	500,0 mp	100%	500,0 mp

ITR (S23) Zona de recreere	EXISTENT		PROPUS	
	%	mp	%	mp
ARIA PARCELEI		12.394,00mp		
AC max.	0	0	0	0
AD max.	0	0	0	0
POT Propus	0%		10%	
CUT Propus			0,1	
Suprafata drumului (alei, paraje)	0	0	10%	1.239,40
SPATA VERZI	0	0	90 %	11.154,60
TOTAL	100%	12.394,00mp	100%	12.394,00mp



Propuneri pentru protecția mediului:

- rețeaua rutieră se prevede cu îmbrăcăminte asfaltică, iar viteza de deplasare se reglementează pentru reducerea emisiilor de noxe și praf (30 km/h)
- se vor lua măsuri pentru împiedicarea scurgerilor de combustibil de la mijloacele de transport, infiltrațiile provenite de la depozitele de deșeur menajere
- se vor amenaja spații verzi, gazonate cu plantații de înălțime medie și înaltă

Legendă accesibilitate:

- A. Strada Mănăstirii propusă pentru modernizare la profil - 2 benzi de circulație și troturare
- B. Drum de incintă propus- alei ruliere și pietonale

Denominare proiect:
CENTRU MULTIFUNCȚIONAL DE SERVICII PENTRU PERSOANE DE VÂRSTĂ A III-A

Beneficiar: Secția de Dezvoltare Urbană, Cluj-Napoca, Strada Ștefan cel Mare, Cluj-Napoca

Faza proiect: P.L.Z.

Contract Nr. 708/2024

Proiectat de: SALANTA CLAUDIU DANIEL

Șef proiect: SALANTA CLAUDIU DANIEL

Proiectat de: SALANTA CLAUDIU DANIEL

Denominare plan: PLAN DE REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Reglementări urbanistice

Scara: 1:1000

A2.

Nr. Cad. 72997

Nr. Cad. 52296

Parcela (1)A

Nr. Pct.	Coordonate p.c.t. de contur	Lungimi laterale D _{i,j} (i+1)
	X [m] Y [m]	
245	995839.010 998400.208	114.208
246	995972.596 998412.118	157.643
1	995929.004 998431.814	35.532
247	995929.091 998487.398	29.527
248	995921.801 998498.708	30.747
15	995823.504 998527.498	78.500
249	995975.742 998516.189	155.709
250	995601.546 998494.333	26.960
251	995600.852 998487.814	42.739
252	995557.648 998482.274	62.081

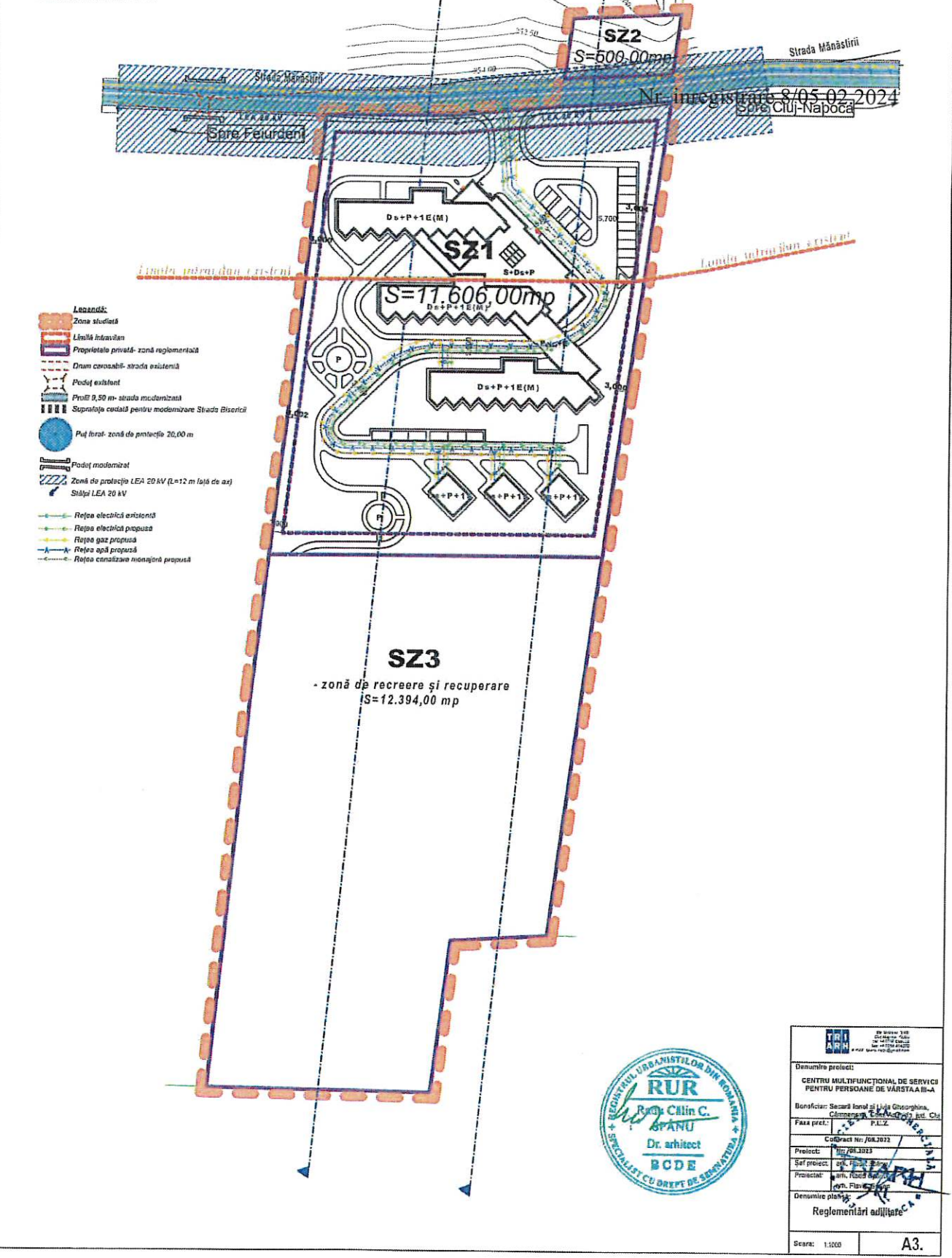
S(1)=24000.62mp P=733.777m

Parcela (2)A

Nr. Pct.	Coordonate p.c.t. de contur	Lungimi laterale D _{i,j} (i+1)
	X [m] Y [m]	
253	995841.168 998527.308	30.055
254	995939.653 998497.891	17.019
228	995958.509 998500.238	30.030
225	995867.693 998530.236	16.888

S(2)=500.43mp P=83.952m

Digitally signed by: Salanta Claudiu-Daniel
 Date: 06.02.2024 16:42:15
 Reason: Vizat spre neschimbare



- Legenda:**
- Zona studiată
 - Limită intravilan
 - Proprietate privată - zonă reglementată
 - Drum covoabil - strada existentă
 - Podaj existent
 - Pista 0,50 m - strada modernizată
 - Suprafață cedată pentru modernizare Strada Bisericii
 - Puț forat - zonă de protecție 20,00 m
 - Podaj modernizat
 - Zonă de protecție LEA 20 kV (L=12 m față de ax)
 - Stație LEA 20 kV
 - Rețea electrică existentă
 - Rețea electrică propusă
 - Rețea gaz propusă
 - Rețea apă propusă
 - Rețea canalizare mânăjoră propusă



RUC ROMANIA	
Denumire proiect: CENTRU MULTIFUNCTIONAL DE SERVICII PENTRU PERSOANE DE VARSTA A III-A	
Beneficiar: Secară Ionel și Iulia Ghiorghina, Căminara, Cluj-Napoca, jud. Cluj	
Faza proiect: P.L.L.Z.	
Contract nr: JAL/2023	
Proiect: 105.2023	
Sfârșit proiect: 06.02.2024	
Proiectat: arh. Răzvan C. Spănu	
Denumire plan: Reglementări adiționale	
Scara: 1:1000	A3.

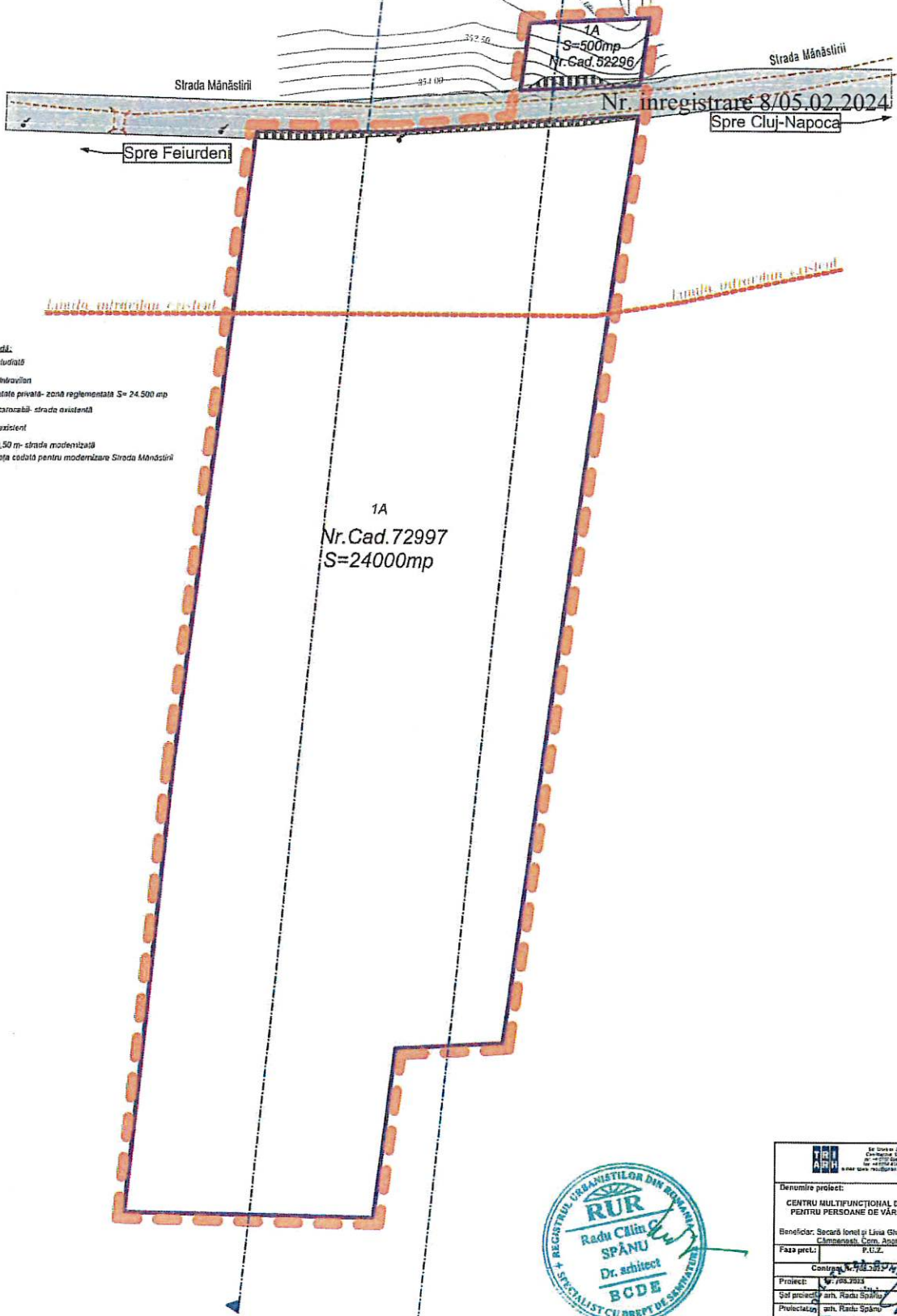
Obiective de utilitate publică:

1. Introducere teren în intravilan
2. Drumuri, trotuare de acces
3. Echiparea edilitară
4. Asigurarea unei zone verzi, spațiu de relaxare - livada

Circulația terenurilor între deținători:

S. TEREN STUDIAT	24.500,0 mp
S. TEREN CE TRECE DIN PROPRIETATE PRIVATA IN DOMENIUL PUBLIC pentru modernizare căi acces	211,15 mp
S. CURTI-CONSTRUCTII	11.894,85 mp
S. LIVADA	12.394,00 mp

Digitally signed by: Salanta Claudiu-Daniel
Date: 06.02.2024 16:42:15
Reason: Vizat spre neschimbare



- Legendă:**
- Zona studiată
 - Limită intravilan
 - Proprietate privată- zonă reglementată S= 24.500 mp
 - Drum carosabil- strade existente
 - Podaj existent
 - Profil 9,50 m- strada modernizată
 - Suprafața codată pentru modernizare Strada Mănăstirii



Denumire proiect:	
CENTRU MULTIFUNCȚIONAL DE SERVICII PENTRU PERSOANE DE VÂRSTA A II-A	
Beneficiar: Secară Iordă și Lina Ghiorghina, Căminari, Com. Anșoara, Jld. Cluj-Napoca	
Faza prel.: P.U.Z.	
Contract: P.123/2024	
Proiectant:	Dr. arhitect SPĂNU
Sof proiectant:	Dr. arhitect SPĂNU
Protecție:	Dr. arhitect SPĂNU
Denumire planșă: 1.1	
Situția juridică a terenurilor:	
Scara:	1:1000
A4	

Nr.Cad.72997

Nr.Cad.52296

Parcela (1)A

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laterale D(L+1)
	X [m] Y [m]	
245	595559.010 198400.208	114.209
246	595672.596 198412.118	167.643
1	595629.094 198431.814	35.582
247	595629.091 198467.396	29.527
248	595631.691 198495.798	30.747
15	595833.504 198527.499	78.690
249	595755.742 198516.189	155.705
250	595691.546 198494.533	26.960
251	595660.052 198467.814	42.739
252	595567.648 198402.214	62.091
S(1)=34620.62mp P=733.778m		

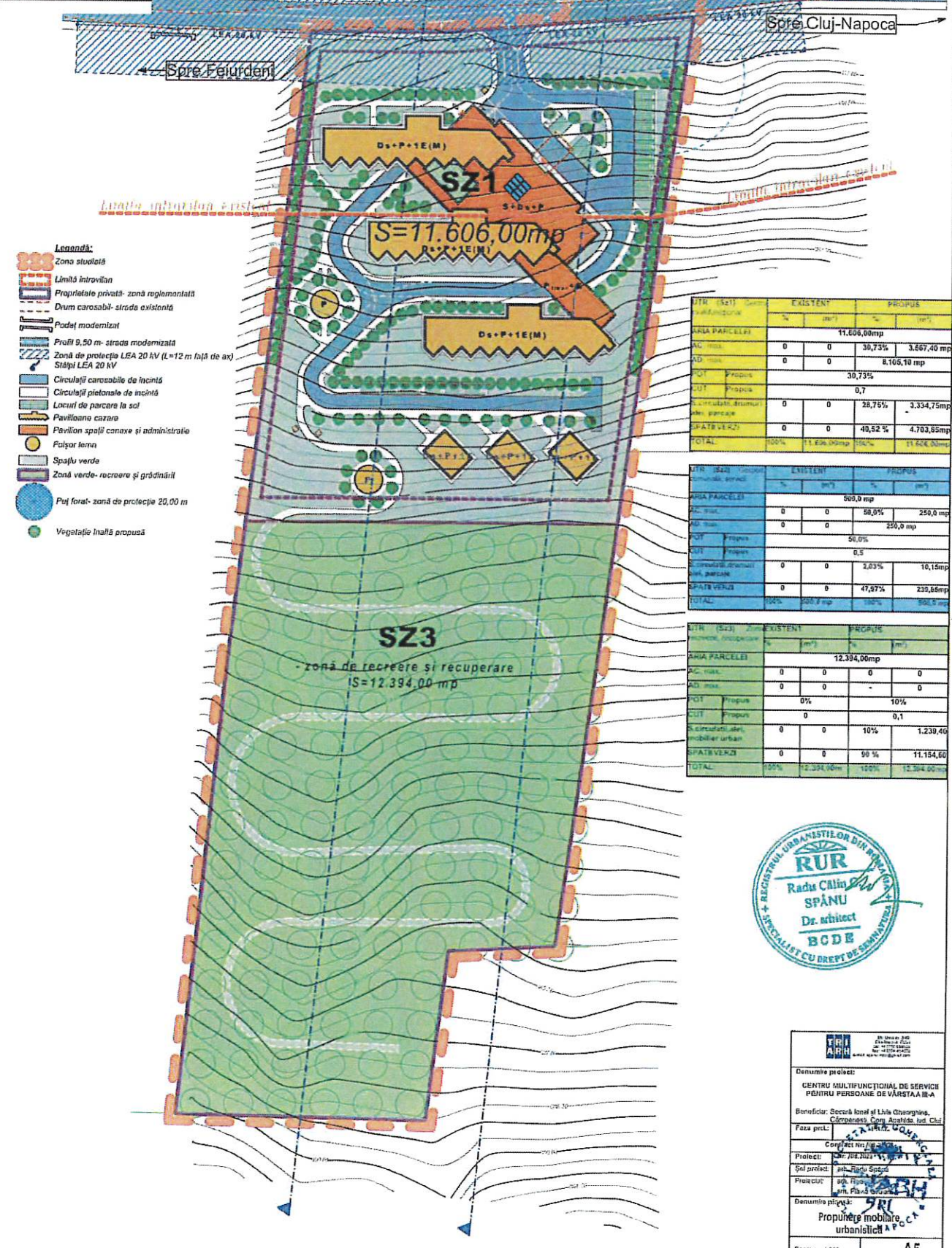
Parcela (2)A

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laterale D(L+1)
	X [m] Y [m]	
253	595641.160 198527.909	30.055
254	595639.053 198467.091	17.019
225	595856.509 198500.238	30.030
255	595857.893 198530.236	16.888
S(2)=600.49mp P=93.992m		

Digitally signed by: Salanta Claudiu-Daniel

Date: 06-02-2024 16:42:48

Reason: Vizat spre neschimbare



Denumire proiect:	
CENTRU MULTIFUNCTIONAL DE SERVICII PENTRU PERSOANE DE VÂRSTA ÎNALTA	
Beneficiar: Secușă Ionel și Liviu Ghorghe, Căminul nr. 1, Căminul nr. 2, Cluj-Napoca	
Faza proiect:	
Completat în: 06.02.2024	
Proiect: Nr. 78/2024/11.02.2024	
Soluție proiect: arh. Răduț Ștefan	
Proiectant: arh. Răduț Ștefan	
Denumire proiect:	
Propunere mobilitate urbanistică	
Scara: 1:500	A5.

Nr. Cad. 72997

Nr. Cad. 52296

Parcela (1) A

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi latimi D _(L+1)
	X [m]	Y [m]	
245	595359.070	398400.206	114.209
246	595572.596	398412.119	157.643
1	595829.004	398437.814	35.582
247	595829.091	398467.396	29.527
248	595831.801	398496.798	30.747
13	595833.504	398527.499	78.503
249	595755.742	398516.180	165.709
250	595801.546	398484.533	26.960
251	595600.952	398467.614	42.739
252	595557.846	398462.274	62.081

S(1)=24090.03mp P=733.778m

Parcela (2) A

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi latimi D _(L+1)
	X [m]	Y [m]	
253	595847.166	398327.908	30.065
254	595839.653	398497.891	17.218
275	595856.509	398500.238	30.030
255	595857.893	398530.236	16.886

S(2)=500.45mp P=53.992m

Digitally signed by: Salanta
Claudiu-Daniel
Date: 06.02.2024 16:42:49
Reason: Vizat spre neschimbare



CENTRU MULTIFUNCȚIONAL DE SERVICII PENTRU
PERSOANE DE VÂRSTA A III-a CÂMPENEȘTI COMUNA
APAHIDA JUDEȚUL CLUJ

