

Președinte

**ROMÂNIA**

Județul Cluj

Consiliul Județean Cluj

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de

HART-FOIA MARIUS, cu domiciliul/sediul în județul Cluj, municipiul/orasul/comuna Florești, satul Florești, sectorul , cod postal , str. Avram Iancu, nr. 46E, bl. , sc. , et. , ap. U147, telefon 0749241262, email crina@schmidtarhitectura.ro, in calitate de/reprezentant al SUBLIME

ENTERPRISE SRL, C.U.I 42311347,

inregistrata la nr. CAO/66/2025 din 29-07-2025

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

**AVIZ DE OPORTUNITATE FAVORABIL**

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) REGLEMENTARE ZONA TURISM SI AGREMENT**,

generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Gilău, identificat prin numarul cadastral 56053, avand suprafata de 3081 m.

generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Gilău, identificat prin numarul cadastral 56066, avand suprafata de 410 m.

generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Gilău, identificat prin numarul cadastral 56062, avand suprafata de 1063 m.

generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Gilău, identificat prin numarul cadastral 56059, avand suprafata de 1450 m.

generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Gilău, identificat prin numarul cadastral 56065, avand suprafata de 1504 m.

generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Gilău, identificat prin numarul cadastral 57744, avand suprafata de 927 m.

generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Gilău, identificat prin numarul cadastral 56057, avand suprafata de 1854 m.



generat de imobilul situat în județul Cluj, municipiul/orasul/comuna Gilău, identificat prin numărul cadastral CJ\_5674607, având suprafața de 42308 m.

cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform planului anexă la prezentul aviz, teritoriul este delimitat de: stradă publică, respectiv terenuri proprietate privată situate în intravilan, la nord; la sud : parțial stradă publică, parțial râul Someșul Cald; la est : terenuri proprietate privată, neconstruite, iar la vest : stație de transformare, cuprinsă în intravilan, terenuri cuprinse în fond forestier în extravilan.

Terenul este localizat în comuna Gilău, localitatea Someșul Cald, Colonia Tarnița. Această așezare a fost înființată pentru construirea barajului de la Tarnița și a cuprins locuințe pentru muncitori, birouri de proiectare, școala, dispensar, club și alte construcții anexe.

Se propune reglementarea prin P.U.Z. a unui teritoriu în suprafața de 53040,0 mp.

Zona care urmează să fie studiată prin documentația plan urbanistic zonal, cuprinde terenul identificat mai sus, în suprafața de 53040,0 mp, cât și întreg terenul necesar accesului din drumul județean, inclusiv intersecția cu acesta și racordul spre Valea Agârbiciului. De asemenea, se va include în studiu terenul identificat în Planul urbanistic de Zonă Protejată Someșul Cald - Someșul Rece, ca Zonă naturală protejată cu obiective de interes public (hașura galbenă), în vederea amenajării unei plaje publice extinse

În conformitate cu prevederile din Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal – aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr 176/N/16 august 2000 și prevederilor legale incidente; se vor întocmi studii de fundamentare pentru soluționarea următoarelor categorii de probleme:

1) Studiu de fundamentare privind organizarea circulației și transporturilor, prin care se vor analiza soluțiile de racordare a ansamblului la drumul județean cu amenajare intersecție și racord spre Valea Agârbiciu;

2) Studiu de fundamentare privind conformarea spațial-volumetrică pentru analiza impactului asupra peisajului și analizarea conformației spațial-volumetrice a imobilelor propuse. Se va acorda o atenție deosebită structurii de vegetație propuse pentru plantare pentru a genera un impact cât mai natural..

*2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:*

Terenul care face obiectul prezentei documentații de urbanism este situat în intravilan, în cadrul UTR ZOEL – Zonă naturală protejată cu obiective existente cu funcțiunea de locuire și UTR ZUP - Zonă naturală protejată cu obiective de interes public.

Se propune reglementarea unei zone de turism și agrement cu stabilirea următoarei zonificări funcționale:

- UTR - T\_A - Zona de turism și agrement în construcții de dimensiunii mijlocii și mari;
- UTR - TE – Zona tehnico-edilitară;
- UTR - Va – Zona verde de agrement - plajă;
- UTR - S\_Ccr – Subzonă căi de comunicație rutieră - străzi

*3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):*

- regim maxim de înălțime propus:
- P.O.T. maxim:
- C.U.T. maxim:

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

- 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 construire pentru realizarea infrastructurii tehnico-edilitare se poate face și distinct, anterior emiterii autorizației de construire a imobilelor;
- recepția imobilului se realizează doar ulterior executării tuturor lucrărilor de infrastructură (utilități, drum) - recepția parțială a imobilului (conform art. 37 alin. (2<sup>1</sup>) 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 către beneficiar;

*5. Capacitățile de transport admise:*

- nu vor depăși capacitatea de transport existentă în zonă;
- se vor prezenta profilele transversale ale noilor circulații;

*6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z:*

- se vor obține toate avizele menționate în certificatul de urbanism;
- se vor realiza studii de fundamentare pentru:
- se va realiza un studiu de integrare în peisaj a arhitecturii propuse;

*7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului:*

- prin grija beneficiarului și autorității publice locale se va asigura consultarea populației conform prevederilor Ordinului nr.2701/2010 pentru aprobarea normelor metodologice de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și urbanism.
- documentația PUZ și RLU aferent va respecta conținutul cadru P.U.Z. conform ghid G.M. 010/2000, va stabili indicii urbanistici privind realizarea investiției, cu respectarea prevederilor H.G. nr.525/1996, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare, Codul Civil va fi avizat conform prevederilor legale și aprobat de Consiliul Local.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 97 din 2025 emis de Primaria Gilău

Achitat taxa de 540.97 lei, conform ordin de plata nr. ChDaArHMzJyMW5at4YGKR din 2025-07-29.

Prezentul aviz de oportunitate a fost transmis solicitantului electronic prin intermediul aplicației Ghișeul Unic disponibile la adresa: [public.cluj.archi](http://public.cluj.archi).

Arhitect-Sef,

Intocmit,