

ROMÂNIA

Județul Cluj

Consiliul Județean Cluj

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de

CRISAN GERTRUDE ERIKA, cu domiciliul/sediul în județul Cluj, municipiul/orasul/comuna Florești, satul Florești, sectorul , cod postal , str. Str. Avram Iancu, nr. 460E, bl. , sc. , et. , ap. , telefon 0740258899, email schmidtarhitectura@gmail.com,

inregistrata la nr. 51294/2026 din 31-03-2026

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 CU CONDIȚII

pentru Planul urbanistic zonal pentru: ELABORARE PUZ REGLEMENTARE ZONA TURISM SI AGREMENT

generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Gilău, identificat prin numarul cadastral 56066, avand suprafata de 410m²

generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Gilău, identificat prin numarul cadastral 56059, avand suprafata de 1450m²

generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Gilău, identificat prin numarul cadastral 60208, avand suprafata de 5309m²

generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Gilău, identificat prin numarul cadastral 56065, avand suprafata de 1504m²

generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Gilău, identificat prin numarul cadastral 56057, avand suprafata de 1854m²

generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Gilău, identificat prin numarul cadastral 57950, avand suprafata de 22788m²

generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Gilău, identificat prin numarul cadastral 56062, avand suprafata de 1063m²

generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Gilău, identificat prin numarul cadastral 57744, avand suprafata de 927m²

generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Gilău, identificat prin numarul cadastral 62345, avand suprafata de 4524m²

generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Gilău, identificat prin numarul cadastral 62364, avand suprafata de 4740m²

generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Gilău, identificat prin numarul cadastral 62337, avand suprafata de 24271m²

Inițiator: CRISAN GERTRUDE ERIKA

Proiectant: SC ATELIER SCHMIDT SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: NICOLAE CRETU

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z: Amplasamentul este situat în intravilanul localității Someșul Cald, comuna Giău și este cuprins în zona naturală protejată Someșul Cal



Someșul Rece. Accesul în zonă se realizează pe drumul județean DJ 107P, Gilău-Mărișel. Zona studiată este localizată la aproximativ 400 m față de DJ 107P, respectiv, circa 370 față de barajul de la Tarnița. Vecinătățile sunt: 1. Nord – de la est la vest • proprietate privată construită identificată prin nr. Cad. 50548 (intravilan) • drum public identificat prin nr. Cad. 60208 • proprietăți private construite, identificate prin nr. Cad. 53206, respectiv 53209 (intravilan) • pădure cuprinsă în fond forestier (extravilan) 2. Est – de la nord la sud • proprietate privată construită, identificată prin nr. Cad. 511634 • drum public identificat prin nr. Cad. 60208 • râul Someșul Cald 3. Sud – de la est la vest • râul Someșul Cald • proprietate privată - teren liber de construcții, necadastrat 4. Vest – de la sud la nord • proprietate privată – stație de transformare în proprietatea S.C. HIDROELECTRICA S.A. • pădure cuprinsă în fond forestier. Se propune reglementarea unei zone de 50266,0 mp.

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

UTR: ZOEL -Zonă naturală protejată cu obiective existente cu funcțiunea de locuire ,

ZUP - Zona naturala protejata cu obiective de interes public,

Ccr - circulație;

regim de construire: deschis;

funcțiuni predominante: locuire, funcțiuni publice;

H maxim in niveluri: 3 niveluri;

H maxim in metri (la coamă): -;

H maxim in metri (la cornișă): -;

retragerea minimă față de aliniament: - se va stabili prin PUZ;

retrageri minime față de limitele laterale: - se va stabili prin PUZ;

retrageri minime față de limitele posterioare: - se va stabili prin PUZ;

POT max: 50%;

CUT max: 1,5;

Circulații și accese: se realizează din drumul județean prin intermediul unui drum local - strada Tarnița;

Echipare tehnico-edilitară

Alimentare cu apă: Ansamblul este racordat, în prezent, la rețeaua publică de alimentare cu apă potabilă;

Energie electrică: Ansamblul este racordat, în prezent, la rețeaua publică de energie electrică:

Canalizare: În prezent, nu exista rețea publică de canalizare menajară.:

Încălzire: Încălzirea se face în regim propriu, cu centrale pe lemn sau pe curent.

Prevederi P.U.Z. propuse:a

UTR: T_A –zona de turism si agrement în construcții de dimensiuni mijlocii și mari

TE_SE- zona tehnico-edilitara- statie de epurare

TEh- zona tehnico-edilitară

Va- zona verde agrement- plajă

Ccr- zona cai de comunicatie rutieră;

Regim de construire: deschis;

Funcțiuni predominante: - locuire, turism și agrement, servicii, cultură, administrație;

H maxim in niveluri: UTR T_A - (S)/D+P+3E+M

UTR Va - P

UTR Ccr - P

UTR TEh - P+M

UTR TE_SE - P+M;

H maxim in metri (la coamă): UTR T_A - 20,0 m

UTR Va - 10,0 m;

H maxim in metri (la cornișă): UTR T_A - 18,0 m

UTR Va - 6,0 m

UTR Ccr - 4,0 m

UTR TEh - 6,0 m

UTR TE_SE - 6,0 m;

retragerea minimă față de aliniament: variabil: fără aliniament, 3,0 m, 6,0 m - edificabilul - în

conformitate cu prevederile Planului de reglementări urbanistice U3;

retrageri minime față de limitele laterale: variabil: 3,0 m, 6,0 m - edificabilul - în conformitate cu prevederile Planului de reglementări urbanistice U3;

retrageri minime față de limitele posterioare: variabil: fără retrageri, 3,0 m, 6,0 m - edificabilul - în conformitate cu prevederile Planului de reglementări urbanistice U3;

POT max: UTR T_A - 30%

UTR Va - 10%

UTR Ccr -

UTR TEh - 50%

UTR TE_SE - 50%;

CUT max: UTR T_A - 1,0

UTR Va - 0,10

UTR Ccr -

UTR TEh - 0,5

UTR TE_SE - 0,5;

circulații și accese: Accesul este asigurat pe drumul județean DJ 107P Gilău-Mărișel. Zona este amplasată la circa 9 km față de reședința de comună Gilău, respectiv 27 km față de municipiul Cluj-Napoca. De la intersecția cu drumul județean accesul se face pe un drum public, identificat prin nr. Cad. 60208, care urmează să fie reglementat diferențiat, pe sectoare, în conformitate cu prevederile Planului de reglementări urbanistice U3.;

Echipare tehnico-edilitară

Alimentare cu apă: În prezent, amplasamentul studiat dispune de echipare edilitară. Imobilele vor fi racordate la rețeaua publică de alimentare cu apă.;

Energie electrică: În prezent, amplasamentul studiat dispune de echipare edilitară. Imobilele vor fi racordate la rețeaua publică de energie electrică.;

Canalizare: Evacuarea apelor uzate menajere se realizează în soluție locală, prin intermediul unei stații de epurare proprii, amplasată pe teren.;

Încălzire: Soluție locală cu sistem centralizat..

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 2026-03-19 se **avizează FAVORABIL CU CONDIȚII PLANUL URBANISTIC ZONAL.**

Condițiile sunt următoarele:

* Prin grija și pe cheltuiala beneficiarului, se asigură amenajarea plajei publice extinse, cu acces public nelimitat - conform piese desenate. De asemenea, plantele și vegetația vor fi în deplină

conformitate cu studiul de peisaj aferent documentației. Accesul la construcțiile existente, din partea nordică, se asigura nestingherit - public nelimitat.

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. 232 din 2025 emis de Primaria Gilău.

Arhitect-Şef,

Întocmit,