

ROMÂNIA

Județul Cluj

Consiliul Județean Cluj

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de

Marcu Anca Veronica , cu domiciliul/sediul în județul Cluj, municipiul/orasul/comuna Cojocna, satul Cojocna, sectorul , cod postal , str. REPUBLICII, nr. 106, bl. , sc. , et. , ap. , telefon 0264234075, email admcojocna@yahoo.com,

înregistrată la nr. CAZ/42/2025 din 26-06-2025

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

pentru Planul urbanistic zonal pentru: REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC DE ZONĂ PROTEJATĂ "BĂILE COJOCNA"

generat de imobilul situat în județul Cluj, municipiul/orasul/comuna Cojocna, identificat prin numărul cadastral 51075, având suprafața de 969m²

generat de imobilul situat în județul Cluj, municipiul/orasul/comuna Cojocna, identificat prin numărul cadastral 59788, având suprafața de 789m²

generat de imobilul situat în județul Cluj, municipiul/orasul/comuna Cojocna, identificat prin numărul cadastral 60002, având suprafața de 9479m²

generat de imobilul situat în județul Cluj, municipiul/orasul/comuna Cojocna, identificat prin numărul cadastral 50053, având suprafața de 1298m²

generat de imobilul situat în județul Cluj, municipiul/orasul/comuna Cojocna, identificat prin numărul cadastral 50158, având suprafața de 400m²

generat de imobilul situat în județul Cluj, municipiul/orasul/comuna Cojocna, identificat prin numărul cadastral 50175, având suprafața de 1087m²

generat de imobilul situat în județul Cluj, municipiul/orasul/comuna Cojocna, identificat prin numărul cadastral 50199, având suprafața de 850m²

generat de imobilul situat în județul Cluj, municipiul/orasul/comuna Cojocna, identificat prin numărul cadastral 50211, având suprafața de 5824m²

generat de imobilul situat în județul Cluj, municipiul/orasul/comuna Cojocna, identificat prin numărul cadastral 50274, având suprafața de 1000m²

generat de imobilul situat în județul Cluj, municipiul/orasul/comuna Cojocna, identificat prin numărul cadastral 50377, având suprafața de 665m²

generat de imobilul situat în județul Cluj, municipiul/orasul/comuna Cojocna, identificat prin numărul cadastral 50507, având suprafața de 3680m²

generat de imobilul situat în județul Cluj, municipiul/orasul/comuna Cojocna, identificat prin numărul cadastral 50521, având suprafața de 300m²

generat de imobilul situat în județul Cluj, municipiul/orasul/comuna Cojocna, identificat prin numărul cadastral 50525, având suprafața de 1025m²



generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Cojocna, identificat prin
numarul cadastral 50643, avand suprafata de 339**m2**
generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Cojocna, identificat prin
numarul cadastral 50644, avand suprafata de 1454**m2**
generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Cojocna, identificat prin
numarul cadastral 50779, avand suprafata de 2027**m2**
generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Cojocna, identificat prin
numarul cadastral 50814, avand suprafata de 1309**m2**
generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Cojocna, identificat prin
numarul cadastral 50986, avand suprafata de 2000**m2**
generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Cojocna, identificat prin
numarul cadastral 51296, avand suprafata de 639**m2**
generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Cojocna, identificat prin
numarul cadastral 51297, avand suprafata de 411**m2**
generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Cojocna, identificat prin
numarul cadastral 51358, avand suprafata de 600**m2**
generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Cojocna, identificat prin
numarul cadastral 51402, avand suprafata de 1034**m2**
generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Cojocna, identificat prin
numarul cadastral 51594, avand suprafata de 765**m2**
generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Cojocna, identificat prin
numarul cadastral 51609, avand suprafata de 1284**m2**
generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Cojocna, identificat prin
numarul cadastral 51660, avand suprafata de 1161**m2**
generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Cojocna, identificat prin
numarul cadastral 51776, avand suprafata de 3700**m2**
generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Cojocna, identificat prin
numarul cadastral 51863, avand suprafata de 949**m2**
generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Cojocna, identificat prin
numarul cadastral 51871, avand suprafata de 540**m2**
generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Cojocna, identificat prin
numarul cadastral 51876, avand suprafata de 543**m2**
generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Cojocna, identificat prin
numarul cadastral 51890, avand suprafata de 2505**m2**
generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Cojocna, identificat prin
numarul cadastral 52075, avand suprafata de 773**m2**
generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Cojocna, identificat prin
numarul cadastral 52080, avand suprafata de 1482**m2**
generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Cojocna, identificat prin
numarul cadastral 52133, avand suprafata de 2019**m2**
generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Cojocna, identificat prin
numarul cadastral 52156, avand suprafata de 3516**m2**
generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Cojocna, identificat prin
numarul cadastral 52161, avand suprafata de 1015**m2**
generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Cojocna, identificat prin
numarul cadastral 52165, avand suprafata de 4393**m2**
generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Cojocna, identificat prin
numarul cadastral 52300, avand suprafata de 2514**m2**
generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Cojocna, identificat prin
numarul cadastral 52841, avand suprafata de 822**m2**

generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Cojocna, identificat prin
numarul cadastral 53532, avand suprafata de 2900m²
generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Cojocna, identificat prin
numarul cadastral 53533, avand suprafata de 2900m²
generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Cojocna, identificat prin
numarul cadastral 53547, avand suprafata de 407m²
generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Cojocna, identificat prin
numarul cadastral 53549, avand suprafata de 743m²
generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Cojocna, identificat prin
numarul cadastral 53558, avand suprafata de 1071m²
generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Cojocna, identificat prin
numarul cadastral 53599, avand suprafata de 1222m²
generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Cojocna, identificat prin
numarul cadastral 53664, avand suprafata de 1035m²
generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Cojocna, identificat prin
numarul cadastral 53786, avand suprafata de 363m²
generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Cojocna, identificat prin
numarul cadastral 53787, avand suprafata de 1474m²
generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Cojocna, identificat prin
numarul cadastral 53801, avand suprafata de 310m²
generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Cojocna, identificat prin
numarul cadastral 59635, avand suprafata de 1684m²
generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Cojocna, identificat prin
numarul cadastral 59749, avand suprafata de 434m²
generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Cojocna, identificat prin
numarul cadastral 59750, avand suprafata de 1695m²
generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Cojocna, identificat prin
numarul cadastral 53559, avand suprafata de 593m²
generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Cojocna, identificat prin
numarul cadastral 51595, avand suprafata de 459m²
generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Cojocna, identificat prin
numarul cadastral 53296, avand suprafata de 900m²
generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Cojocna, identificat prin
numarul cadastral 57675, avand suprafata de 450m²
generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Cojocna, identificat prin
numarul cadastral 59639, avand suprafata de 3797m²
generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Cojocna, identificat prin
numarul cadastral 59633, avand suprafata de 2862m²
generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Cojocna, identificat prin
numarul cadastral 60213, avand suprafata de 74860m²

Inițiator: Marcu Anca Veronica

Proiectant: Consiliul Judetean Cluj, Serviciul de urbanism si amenajarea teritoriului

Specialist cu drept de semnătură RUR: Salanta Claudiu Daniel

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z: Arealul propus spre reglementare se găsește pe teritoriul administrativ al UAT COJOCNA în intravilan. Se dorește actualizarea și detalierea reglementărilor existente de urbanism, pentru a oferi oportunități de dezvoltare integrate în contextul peisagistic al zonei.

Suprafața studiată este de 433157,0 mp.

Zona propusă formată din terenuri situate tangent pe tot perimetrul actualelor Băi Sărate Cojocna și terenurile aliniate străzii Sanatorului. Scopul este de a crea un cordon sanitar în jurul Băilor Sărate

și a resurselor balneare și asigurarea unui areal adecvat din punct de vedere funcțional și estetic.
Valorile de patrimoniu care necesită protecție sunt:

- Baile Cojocna și lacurile aferente
- Depresiunea Sărătura

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

UTR: L - Zona de locuit și funcțiuni complementare

CIP - Zona centrală și alte zone funcționale de interes public

B - Depresiunea Sărătura, subzona Be - balneară turistică

Vv - Zona verde, subzona agrement și protecție

Cc - Căi de comunicație;

regim de construire: deschis;

funcțiuni predominante: locuire, funcțiuni publice, balneară și de tratament, zona verde, circulații;

H maxim în niveluri: 3 niveluri;

H maxim în metri (la coamă): -;

H maxim în metri (la cornișă): -;

retragerea minimă față de aliniament: - conform țesutului existent și a categoriei drumurilor;

retrageri minime față de limitele laterale: conform Codului Civil;

retrageri minime față de limitele posterioare: conform Codului civil;

POT max: 30% zona de locuințe (UTR L)

70% zona centrală (UTR CIP)

30% pentru funcțiunea principală balneară și de tratament (UTR B);

CUT max: -;

Circulații și accese: din drumul județean 161A și drumuri comunale;

Echipare tehnico-edilitară

Alimentare cu apă: da;

Energie electrică: da;

Canalizare: da;

Încălzire: da

Prevederi P.U.Z. propuse:

UTR: Be - Zona Băi Sărate ,

B - Zonă destinată amenajărilor specifice,

IS - Zona de servicii și instituții de interes public

Vv - Zona verde,

Le - Zona locuințelor existente,

T - Zona turism,

Ccr - Zona căilor de comunicație rutieră;

Regim de construire: deschis;

Funcțiuni predominante: balneară și de tratament, alături de alte funcțiuni: turism, sănătate și locuire;

H maxim în niveluri: P - UTR Be; P - UTR B; D/S+P+M - UTR IS; D/S+P+M - UTR Le;

D/S+P+E+M - UTR T;

H maxim în metri (la coamă): 8,0 m - UTR Be; 3,0 m - UTR B; 12,0 m - UTR IS; 15,0 m - UTR Le; 15,0 m - UTR T;

H maxim în metri (la cornișă): 7,0 m - UTR IS; 8,0 m - UTR Le; 10,0 m - UTR T;

retragerea minimă față de aliniament: Amplasarea construcțiilor față de aliniament se va face doar în zonele de constructibilitate delimitate în planșa de reglementări aferentă planului urbanistic zonal - Plan A03,;

retrageri minime față de limitele laterale: Amplasarea construcțiilor față de aliniament se va face doar în zonele de construibilitate delimitate în planșa de reglementări aferentă planului urbanistic zonal - Plan A03,;

retrageri minime față de limitele posterioare: Amplasarea construcțiilor față de aliniament se va face doar în zonele de construibilitate delimitate în planșa de reglementări aferentă planului urbanistic zonal - Plan A03,;

POT max: 20% - UTR Be; 60%- UTR B; 40% - UTR IS; 25% (locuire); 40% (funcțiuni complementare) - UTR Le; 40%- UTR T; 10% - UTR Vv;

CUT max: 1,0 - UTR Be; 0,6- UTR B; 0,8 - UTR IS; 0,4 (locuire); 0,8 (funcțiuni complementare) - UTR Le; 1,6- UTR T; 0,1 - UTR Vv;

circulații și accese: din drumul județean 161A și drumuri comunale;

Echipare tehnico-edilitară

Alimentare cu apă: prin racorduri la rețelele existente;

Energie electrică: prin racorduri la rețelele existente;

Canalizare: prin racorduri la rețelele existente;

Încălzire: prin racorduri la rețelele existente.

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 (2)^1 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 2025-07-10 **se avizează FAVORABIL PLANUL URBANISTIC ZONAL.**

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. E din emis de Primaria Cojocna.

Arhitect-Şef,

Întocmit,