

29/21.04.2021.

1-25p.

## HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal –  
P.U.Z. – parcelare și construire locuințe unifamiliale, str. Pomet - latura vestică

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară;

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – parcelare și construire locuințe unifamiliale, str. Pomet - latura vestică – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 233678/1/8.04.2021 conex cu nr. 125581/1/25.02.2021 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 233733/433/8.04.2021 conex cu nr. 125631/433/25.02.2021 al Direcției Generale de Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – parcelare și construire locuințe unifamiliale, beneficiari: Gocan Eugenia, S.C. ASSA STEEL STRUCTURES S.R.L. și Municipiul Cluj-Napoca;

Reținând Avizul de Oportunitate nr. 514 din 14.06.2018, Avizul Arhitectului Șef nr. 14 din 7.01.2020, nr. 223 din 30.07.2020 și nr. 29 din 1.02.2021, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit prevederilor art.56 al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ținând cont de prevederile Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

## HOTĂRĂȘTE :

Art. 1.- Se aprobă Planul urbanistic zonal – parcelare și construire locuințe unifamiliale, str. Pomet - latura vestică, beneficiari: Gocan Eugenia, S.C. ASSA STEEL STRUCTURES S.R.L. și Municipiul Cluj-Napoca, pe parcela cu nr. cad. 322515, nr. cad. 322516 și nr. topo. 18651, nr. topo. 18652.

Prin P.U.Z. se propune parcelarea în 23 de loturi, a unui teren în suprafață de 7.099mp, conform planșei “obiective de utilitate publică”.

Documentația reglementează:

**U.T.R. Liu\* – Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban.**

- *funcțiune predominantă*: locuințe unifamiliale;

- *regim de construire*: cuplat pentru parcelele cu front la strada Pomet și la alea de deservire locală propusă;

- *înălțimea maximă admisă*: trei nivele supraterane, respectiv (S)+P+E+M/R, D+P+M/R, D+P+E ; Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.;

- *indici urbanistici*: P.O.T. max =35%; C.U.T. max=0,9;

- *retragere față de aliniament*: 5m față de aliniamentul propus al străzii Pomet, respectiv 2m față de alea de deservire locală. Garajele se vor retrage cu minim 6m față de aliniament pentru a permite parcare în față a unui autoturism;

- *retragere minimă față de limitele laterale*: clădirile se vor retrage cu minim 3 m față de limitele laterale care nu conțin calcan. Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8m;

- retragere minimă față de limitele posterioare:

- pentru parcelele cu acces direct din str. Pomet: clădirile și garajele se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m.
  - pentru parcelele cu acces direct din aleea de deservire locală: minim 3m;
  - circulații, accese: din str. Pomet, din aleea de deservire locală reglementată prin P.U.Z la ampriză de 4,5m. Prin PUZ se propune o cale de acces (ampriză 4m) la parcela cu nr. cad.302148 ;
  - staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei;
  - echipare tehnico-edilitară: completă pe strada Pomet.
- U.T.R. S\_Va\* – Subzonă verde: scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.
- funcțiune predominantă: spații verzi (plantații înalte, medii și joase), mobilier urban;
  - condiții de amplasare, utilizare și configurare a clădirilor: nu e cazul;
  - indici urbanistici : P.O.T max.= 5%, C.U.T max= 0,1;

Conform planșei P.U.Z „Obiective de utilitate publică”, suprafața de teren adiacentă străzii Pomet și suprafața de ~121,3mp, dezmembrate vor trece în domeniul public cu titlu gratuit, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele.

Aleea de deservire locală cu ampriză de 4,5 m, ce se desprinde din strada Pomet, va fi echipată edilitar (inclusiv iluminat stradal) și realizată la nivel de piatră spartă cilindrată de către Municipiul Cluj-Napoca anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta, iar până la recepția construcțiilor propuse va fi adusă la strat de uzură.

Calca de acces cu ampriză de 4 m, ce deservește parcela cu nr. cad 302148, va fi înscrisă în CF cu titlu de drum, anterior emiterii autorizației de construire pe parcelele cu acces din strada Pomet.

Planșa Reglementării urbanistice se constituie în Anexa 1, planșa Obiective de utilitate publică se constituie în Anexa 2, Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 3 la prezenta hotărâre.

Art. 2- Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de cinci ani de la aprobare.

Art. 3- Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism.

Președinte de ședință,  
Ec. Dan-Ștefan Tarcea

Contrasemnează:  
Secretarul general al municipiului,  
Jr. Aurora Roșca







S.C. IMAGE ART S.R.L.

Str. Galaxiei, Nr. 12, Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

E-mail: imageartcluj@yahoo.com

Tel: 0746.204.168

**Liu \*****Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban****SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică, de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare și de regimul de construire izolat sau cuplat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament.

Subzone:

**S\_Va\*** – Subzona verde – scuar, grădină, grădină de fațadă, parc cu acces public nelimitat.

**SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ****UTILIZĂRI ADMISE**

Locuințe individuale (unifamiliale) de tip cuplat și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmui, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

**SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

Amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit se va înscrie în tipologia specifică zonei.

**CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI****Pentru parcelele cu acces prin aleea de deservire locală:**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la aleea de deservire locală;
- (b) suprafața să fie minim 300 mp;

**Pentru parcelele cu acces direct din strada Pomet:**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la strada Pomet;
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 10 m;
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 mp;
- (e) să aibă formă regulate;

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

**Pentru parcelele cu acces prin aleea de deservire locală**, clădirile se vor retrage cu cel puțin 2 m de la aliniament.

**Pentru parcelele cu acces direct din strada Pomet**, clădirile se vor retrage cu cel puțin 5 m de la aliniament.

Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

#### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

**Pentru parcelele cu acces prin aleea de deservire locală:**

- (a) clădirile se vor retrage cu minim 3 m față de limitele laterale care nu conțin calcan;
- (b) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță de minim 3 m;

**Pentru parcelele cu acces direct din strada Pomet:**

- (a) clădirile se vor retrage cu minim 3 m față de limitele laterale care nu conțin calcan;
- (b) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m.
- (c) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m;
- (d) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei;
- (e) toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp;

#### **CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Accesele pe parcelele propuse se vor realiza direct din strada Pomet sau din strada Pomet prin aleea de deservire locală propusă, cu ampriză de 4.5 m.

Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil.

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

#### **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.  
Necesarul de parcaje:

**Pentru parcelele cu acces prin aleea de deservire locală:**

- un loc de parcare;

**Pentru parcelele cu acces direct din strada Pomet:**

- două locuri de parcare;

#### **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane și va avea configurația: D+P+E (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, E – etaj).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

#### **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile vor fi de tip șarpantă sau terasă. Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60 °.

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Materialele de finisaj vor fi țiglă ceramică sau tablă lîsă fîlțuită pentru acoperișuri înclinate, tencuieli pentru fațade, tencuieli sau placaje din piatra pentru socluri și alte elemente arhitecturale.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

#### **CONDITII DE ECHIPARE, EDILITARA SI EVACUAREA DEȘEURILOR**

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

#### **SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

#### **IMPREJMUIRI**

Spre spațiul public, aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m.

Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

#### **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

##### **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

POT maxim = 35%

##### **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

CUT maxim = 0,9

Data: Ianuarie 2021

Intocmit,  
Arh. Nadasan Mihaela  
Verificat,

Gabor Ovidiu





S\_Va\*

S.C. IMAGE ART S.R.L.

Str. Galaxiei, Nr. 12, Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj  
E-mail: imageartcluj@yahoo.com  
Tel: 0746.204.168

Subzona verde: scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat

**SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Spații verzi – scuaruri, gradini, parcuri cu acces public

**SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

**PLANTĂRI/GRADINI:**

- (a) plantatii inalte, medii si joase;
- (b) mobilier urban;

**SECȚIUNEA 3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

**POT maxime maxime de ocupare a terenului (POT)**

POT maxim = 5%

**CUT maxime maxime de utilizare a terenului (CUT)**

CUT maxim = 0,1

Data: Octombrie 2020

Intocmit,  
Arh. Nadasan Mihaela  
Verificat,  
Dr.arh. Gabor Ovidiu



8  
cfe



**REFERAT DE APROBARE**  
**a proiectului de hotărâre privind aprobarea**  
**P.U.Z. - parcelare și construire locuințe unifamiliale, str. Pomet – latura vestică**

Prin cererea nr. 396772/433/2020 S.C. ASSA STEEL STRUCTURES S.R.L., municipiul Cluj-Napoca și Gocan Eugenia solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. – parcelare și construire locuințe unifamiliale, str. Pomet - latura vestică.

Din punct de vedere al evoluției urbanistice a zonei, terenul a fost încadrat conform PUG 1999 preponderent în U.T.R. L2 - subzona locuințelor situate pe versanți slab construiți cu regim de construire izolat, având înălțimea maximă P + mansarda și parțial în extravilan, iar conform P.U.G 2014 preponderent în ULiu- Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban și parțial în U.T.R. Lir - Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural.

Prin P.U.Z. se propune parcelarea unui teren în suprafață de 7.099mp (nr. cad.322515, nr. cad 322516 și nr. topo. 18651, nr. topo. 18652), în vederea realizării a 14 locuințe unifamiliale și spații verzi (plantații de aliniament) de-a lungul străzii Pomet și a căii de acces ce se desprinde din strada Pomet, care deservește parcela cu nr. Cad. 302148.

Prin P.U.Z se stabilesc reglementări în concordanță cu prevederile legislației în vigoare în ceea ce privește regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise (cf. Art. 47 alin.5 din Legea nr.350/2001).

Documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-010-2000, Legea nr.350/2001, Ordinul nr.233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism.

În temeiul prevederilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal – parcelare și construire locuințe unifamiliale, str. Pomet - latura vestică.

PRIMAR,  
EMIL BOC



### RAPORT DE SPECIALITATE

privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea  
P.U.Z. – parcelare și construire locuințe unifamiliale, str. Pomet - latura vestică

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 233678/1/8.04.2021 conex cu nr. 125581 /1/ 2021 al  
Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – parcelare și construire  
locuințe unifamiliale, str. Pomet - latura vestică.

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 396772/433/2020, Gocan Eugenia, S.C. ASSA STEEL STRUCTURES S.R.L. și  
municipiul Cluj-Napoca, solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației – P.U.Z. parcelare și  
construire locuințe unifamiliale, str. Pomet - latura vestică.

Documentația a fost întocmită de S.C. IMAGE ART S.R.L., la comanda beneficiarilor: Gocan  
Eugenia, S.C. ASSA STEEL STRUCTURES S.R.L. și Municipiul Cluj-Napoca, pe un teren aflat în  
proprietate privată și în proprietatea municipiului.

Din punct de vedere al evoluției urbanistice a zonei, terenul a fost încadrat conform PUG 1999  
preponderent în U.T.R. L2 - subzona locuintelor situate pe versanti slab construiți cu regim de construire  
izolat, având înălțimea maxima P + mansarda și parțial în extravilan, iar conform P.U.G 2014  
preponderent în U.Liu - Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar  
de tip urban și parțial în U.T.R. Lir - Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural.

Accesul la zona reglementată se realizează din strada Pometului care este astfaldată și echipată  
edilitar.

Suprafața totală a terenului reglementat prin P.U.Z este de 7099mp, din care:

- 552 mp, nr. topo 18652 , CF nr. 28464 – Municipiul Cluj-Napoca
- 1000 mp, nr. topo 18651, CF nr. 284651 – Municipiul Cluj-Napoca
- 580 mp, nr. cad. 322516, CF nr. 322516 - S.C. Assa Steel Structures S.R.L
- 4.967 mp, nr. cad. 322515, CF nr.322515 – Gocan Eugenia

Prin P.U.Z. se propune parcelarea terenului în 23 de loturi, astfel cum sunt marcate pe planșa  
„Obiective de utilitate publică”.

În vederea realizării, pentru Municipiul Cluj-Napoca, a celor patru parcele cu suprafață de aprox.  
300mp fiecare, se propune cedarea unei suprafețe de 121,43mp din proprietate privată ( nr. cad. 322515)  
a doamnei Gocan Eugenia, în proprietate publică. Totodată, se propune cedarea către domeniul public și  
a zonei adiacente străzii Pomet, în suprafață totală de 412,14mp (366,82mp – zonă verde/plantații de  
aliniament și 45,32mp – teren necesar regularizării străzii Pomet)

Prin P.U.Z se stabilesc reglementări urbanistice după cum urmează:

- U.T.R. Liu\* – Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban.
- funcțiune predominantă: locuințe unifamiliale;
- regim de construire: cuplat pentru parcelele cu front la strada Pomet și la alea de deservire locală  
propusă;
- înălțimea maximă admisă: trei nivele supraterane, respectiv (S)+P+E+M/R, D+P+M/R, D+P+E ;  
Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel  
neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la  
coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.;
- indici urbanistici: P.O.T. max =35%; C.U.T. max=0,9;

- *retragere față de aliniament*: 5m față de aliniamentul propus al străzii Pomet, respectiv 2m față de aleea de deservire locală. Garajele se vor retrage cu minim 6m față de aliniament pentru a permite parcare în față a unui autoturism;
- *retragere minimă față de limitele laterale*: clădirile se vor retrage cu minim 3 m față de limitele laterale care nu conțin calcan. Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8m;
- *retragere minimă față de limitele posterioare*:
  - pentru parcelele cu acces direct din str. Pomet: clădirile și garajele se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m.
  - pentru parcelele cu acces direct din aleea de deservire locală: minim 3m;
- *circulații, accese*: din str. Pomet, din aleea de deservire locală reglementată prin P.U.Z la ampriză de 4,5m. Prin PUZ se propune o cale de acces (ampriză 4m) la parcela cu nr. cad.302148 ;
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei;
- *echipare tehnico-edilitară*: completă pe strada Pomet.

- *U.T.R. S\_Va\** – *Subzonă verde: scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.*

- *funcțiune predominantă*: spații verzi (plantații înalte, medii și joase), mobilier urban;

- *condiții de amplasare, utilizare și configurare a clădirilor*: nu e cazul;

- *indici urbanistici* : P.O.T max.= 5%, C.U.T max= 0,1;

În urma analizei în Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 23.07.2019, având în vedere că se reglementează și parcelele Municipiului, s-a hotărât să se renunțe la subzona de servicii de interes public, ce nu se pretează pe amplasamentul studiat, iar categoriile funcționale propuse să cuprindă zonă de locuințe și subzonă verde (plantații de aliniament).

Conform planșei P.U.Z „Obiective de utilitate publică”, suprafața de teren adiacentă străzii Pomet și suprafața de ~121,3mp, dezmembrate vor trece în domeniul public gratuit, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele.

Aleea de deservire locală cu ampriză de 4,5 m ce se desprinde din strada Pomet, va fi echipată edilitar (inclusiv iluminat stradal) și realizată de către Municipiul Cluj-Napoca la nivel de piatră spartă cilindrată anterior emiterii autorizațiilor de construire, iar până la recepția construcțiilor propuse va fi adusă la strat de uzură.

Calea de acces cu ampriză de 4 m, ce deservește parcela cu nr. cad 302148, va fi înscrisă în CF cu titlu de drum, anterior emiterii autorizației de construire pe parcelele cu acces din strada Pomet.

Pentru documentația P.U.Z. s-a emis Avizul arhitectului șef nr. 14 din 7.01.2020, nr. 223 din 30.07.2020 și nr. 29 din 1.02.2021, fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism.

Documentația PUZ a fost supusă informării și consultării publicului conform H.C.L. nr. 153/2012 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului. În urma verificării de către consilierul din cadrul Biroului Strategii urbane responsabil cu informarea și consultarea populației, s-a respectat procedura de consultare, fiind notificați toți proprietarii parcelelor învecinate (în baza datelor furnizate de inițiatorul PUZ), răspunzându-se observațiilor acestora, în conformitate cu Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L nr. 153/2012.

Ținând cont de gradul de complexitate și prevederile documentației se propune stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de 5 ani (conform Art. 56, alin.4 din Legea nr.350/2001)

Din punct de vedere tehnic, documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-010-2000, Legea nr.350/2001, Ordinul nr.233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism nr. 4704 din 7.11.2018, precum și tariful de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru specialistul R.U.R. care a elaborat documentația (cf. Art.56, alin.6 din Legea nr. 350/2001).

Având în vedere cele expuse mai sus, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile Art.56 din Legea nr.350/2001 și Art.129 alin.6 lit.c din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, potrivit cărora aprobarea documentațiilor de urbanism se face prin hotărârea Consiliului local, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

În conformitate cu prevederile Art. 7 din Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, anunțul referitor la elaborarea proiectului de act normativ a fost publicat pe site-ul instituției în 26.02.2021, la secțiunea comunitate/cetățeni/dezbateri publice. Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – parcelare și construire locuințe unifamiliale, str. Pomet - latura vestică, a fost supus consultării publice din 26.02.2021 până în 12.03.2021. În această perioadă nu s-au înregistrat solicitări scrise privind organizarea unei dezbateri publice cu privire la proiectul de hotărâre.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – parcelare și construire locuințe unifamiliale, str. Pomet - latura vestică, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef arh. Daniel Pop

Șef birou arh. Andreea Mureșan

red. lex. arh. Anamaria Popa

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

08.04.2021.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329  
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

ARHITECT-ȘEF

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

Având în vedere prevederile H.C.L. nr. 145/28.02.2017 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, se emite următorul

AVIZ

Nr. 29 din 15.02.2021

pentru: completare Aviz Arhitect Șef nr. 14 din 7.01.2020.

Prezentul aviz completează Avizul Arhitectului Șef nr. 14 din 7.01.2020 emis pentru *P.U.Z. - parcelare și construire locuințe unifamiliale, str. Pomet – latura vestică* în sensul:

Aleea de deservire locală cu ampriză de 4,5 m, ce se desprinde din strada Pomet, va fi echipată edilitar (inclusiv iluminat stradal) și realizată la nivel de piatră spartă cilindrată de către beneficiar/propietar (Municipiul Cluj-Napoca) anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta, iar până la recepția construcțiilor propuse va fi adusă la strat de uzură.

Calea de acces cu ampriză de 4 m, ce deservește parcela cu nr. cad 302148, va fi înscrisă în CF cu titlu de drum, anterior emiterii autorizației de construire pe parcelele cu acces din strada Pomet.

Primar,  
EMIL BOC

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. arh. Anamaria Popa

Arhitect Șef,  
Arh. Daniela Pop



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calea Moșilor, nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329  
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro



ARHITECT-ȘEF

În conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,  
Având în vedere prevederile H.C.L. nr. 145/28.02.2017 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
se emite următorul

Nr. 223 AVIZ din 30.07.2020

pentru: **corectare eroare materială din cuprinsul Avizului nr. 14 din 7.01.2020**

Prezentul aviz corectează eroarea materială din cuprinsul Avizului Arhitectului Șef nr.14 din 7.01.2020 emis pentru *P.U.Z. - parcelare și construire locuințe unifamiliale, str. Pomet – latura vestică, beneficiar: S.C. ASSA STEEL STRUCTURES S.R.L.*, cu privire la eliminarea următorului paragraf :

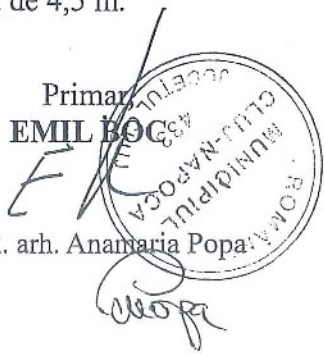
„Prin P.U.Z. se propune parcelarea unui teren în suprafață de 6.547mp (nr. cad.322515, nr. cad 322516 și nr. topo 18651, CF nr.284651), în vederea realizării a 13 locuințe unifamiliale și spații verzi (plantații de aliniament) de-a lungul străzii Pomet și a drumului de servitute ce se desprinde din strada Pomet, care deservește parcela cu nr. Cad. 302148”.

Prin P.U.Z. se propune parcelarea unui teren în suprafață de 7.099mp (nr. cad.322515, nr. cad 322516 și nr. topo. 18651, nr. topo. 18652), în vederea realizării a 14 locuințe unifamiliale și spații verzi (plantații de aliniament) de-a lungul străzii Pomet și a drumului de servitute ce se desprinde din strada Pomet, care deservește parcela cu nr. Cad. 302148.

Construcțiile propuse pe parcelele cu front la alea de deservire locală se vor amplasa în regim de construire cuplat, în retragere de min. 2 m față de aliniament și în retragere de min. 3 m față de limitele posterioare.

Alee de deservire locală, ce se desprinde din strada Pomet, este reglementată prin P.U.Z. la ampriza de 4,5 m.

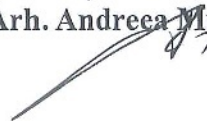
Primar,  
**EMIL BOC**



Arhitect Șef,  
**Arh. Daniel Pop**



Șef birou,  
**Arh. Andreea Mureșan**



Red. 3ex. arh. Anamaria Popa

14



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ARHITECT-ȘEF

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calea Moșilor, nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329

www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro



Primar,  
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de S.C. ASSA STEEL STRUCTURES SRL cu sediul în jud. Cluj, loc. Florești, str. Eroilor nr.17, înregistrată sub nr. 434640/433/2019 cu completarea înregistrată sub nr. 458393/433/2019 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. ....14 AVIZ 7.01.2020 din .....

pentru **P.U.Z. - parcelare și construire locuințe unifamiliale, str. Pomet – latura vestică** generat de imobilele cu nr. Cad. 322515, nr. Cad 322516 și nr. Topo 18651 (CF nr.284651)

Inițiator: S.C. ASSA STEEL STRUCTURES S.R.L.

Proiectant: S.C. IMAGE ART S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Ovidiu-Lucian V. Gabor

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: teritoriul studiat este delimitat de limita intravilanului în partea de nord, strada Pomet în partea de est și limite cadastrale în partea de vest și sud (zonă constituită, UTR Lir) și cuprinde teritoriul de reglementat în suprafață de 6547mp și zona de influență a acesteia.

### **I. Prevederi P.U.G – R.L.U. aprobate anterior:**

- **UTR Uliu- Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban;**

-**funcțiune predominantă:** funcțiune rezidențială de densitate mică, predominant locuințe unifamiliale;

-**regim de construire:** locuințe grupate tipologic în teritoriu în regim izolat, cuplat, înșiruite, covor;

-**înălțimea maximă admisă:** două niveluri supraterane (parter și etaj sau demisol și parter). Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosar (Anexa 9 – aferentă Regulament PUG). 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; Hmax. cornișă = 8m, H max. coamă = 12m;

-**indici urbanistici:** P.O.T max = 35% pentru toate utilizările admise, cu excepția locuințelor covor pentru care P.O.T maxim = 60% , C.U.T max= 0,9 ADC/mp;

-**retragere min. față de aliniament:** min.3 m- max 5 m și va fi stabilită prin PUZ;

-**retragere min. față de limitele laterale:** în cazul construirii pe limita / limitele laterală / laterale de proprietate (locuințe cuplate, înșiruite, covor), PUZ va stabili adâncimea calcanului. Se recomandă construirea de ziduri comune pe limita de proprietate. Prima / ultima clădire dintr-un șir se va retrage de la limita laterală de proprietate ; în cazul construirii în retragere față de limita laterală – min. 3m. (min. 4.5m pentru locuințele în cascadă);

-**retragere min. față de limitele posterioare:** H clădire dar nu mai puțin de 6,00m.

**UTR Lir - Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural;**

-**funcțiune predominantă:** Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale) însoțite de anexe și suprafețe agricole sau de activități manufacturiere și de mică producție, de parcelarul de tip rural, dezvoltat în prăfundime (cu parcele având în general deschiderea la stradă de 10 – 18 m, adâncimea de 30 – 100 m și suprafața de 300 – 1500 mp), și de regimul de construire izolat, pazat pe tipologiile tradiționale de ocupare a terenului (case lungi, dezvoltate în adâncime, dispuse în vecinătatea uneia din limitele laterale de proprietate, cărora li se adaugă corpuri noi, dispuse de o manieră diversă, rezultat al unui proces de densificare).

-**înălțimea maximă admisă:** Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public. 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. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 6,5 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10,5 m. -**indici urbanistici :** Locuințe, alte utilizări admise: POT maxim = 35% Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private: POT maxim = 25%, Locuințe, alte utilizări admise: CUT maxim = 0,9 Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private: CUT maxim = 0,5.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
AL CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calea Moșilor, nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329

www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro



## ARHITECT-ȘEF

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber  $\geq 1,40$  m).

-*retragere min. față de aliniament* : (a) În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate. (b) În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament. (c) Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. (d) Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

-*retragere min. față de limitele laterale și posterioare* : Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mică sau egală cu 12 m: (a) în cazul existenței unui calcan pe una din limitele laterale de proprietate, clădirile se vor alipi în mod obligatoriu de acesta, pe o adâncime de maximum 35 m, măsurată de la aliniament. Adiacent limitei de proprietate opuse clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. (b) în cazul în care față de una din limitele laterale de proprietate clădirea învecinată e situată la o distanță mai mică de 2,00 m (în general 0,60 m), clădirea se va retrage de la această limită de proprietate în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m, iar față de cealaltă limită de proprietate, unde clădirea învecinată e retrasă cu mai mult de 2,00 m, clădirea se va retrage de la aceasta în mod obligatoriu cu o distanță de minimum 60 cm. În acest caz, pe această latură înălțimea la cornișă sau la atic în punctul cel mai înalt va fi de maximum 4,50 m. (c) în cazul restructurării / extinderii / etajării unor clădiri existente se va aplica aceeași regulă, porțiunea de construcție ce nu se încadrează în reglementare putând fi menținută ca atare, fără a se modifica regimul de înălțime. În cazul mansardării unor clădiri existente intervenția se va realiza în mod obligatoriu în geometria acoperișului actual. Pentru toate situațiile (a) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m. (b) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m. (c) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei. (d) în aprecierea dispoziției clădirilor învecinate nu se iau în considerare clădirile anexe și provizorii. (e) toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 35 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD. (f) pe fundul fâșiei construibile se pot amplasa transversal pe parcelă, cu retrageri mai mici față de limitele laterale de proprietate, clădiri destinate activităților manufacturiere, de mică producție sau agricole, cu condiția să aibă o adâncime de maximum 8 m, un singur nivel suprateran și înălțimea la cornișă de maximum 4,50 m.

## II. Prevederi P.U.Z - R.L.U. propuse:

Prin P.U.Z. se propune parcelarea unui teren în suprafață de 6.547mp ( nr. Cad.322515, nr. Cad 322516 și nr. Topo 18651, CF nr.284651), în vederea realizării a 13 locuințe unifamiliale și spații verzi (plantații de aliniament) de-a lungul străzii Pomet și a drumului de servitute ce se desprinde din strada Pomet, care deservește parcela cu nr. Cad. 302148.

- **U.T.R. Liu\*** – Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban.

- *funcțiune predominantă*: locuințe unifamiliale;

- *regim de construire*:

- cuplat pentru parcelele cu front la strada Pomet;
- izolat sau cuplat pentru parcelele cu front la alea de deservire locală propusă;

-*înălțimea maximă admisă*: trei nivele supraterane, respectiv (S)+P+E+M/R, D+P+M/R, D+P+E ; Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.;

- *indici urbanistici*: P.O.T. max =35%; C.U.T. max=0,9;

- *retragere față de aliniament*: 5m față de aliniamentul propus al străzii Pomet, respectiv 3m față de alea de deservire locală. Garajele se vor retrage cu minim 6m față de aliniament pentru a permite parcare în față a unui autoturism;

- *retragere minimă față de limitele laterale*: clădirile se vor retrage cu minim 3 m față de limitele laterale care nu conțin calcan. Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8m;

- *retragere minimă față de limitele posterioare*:

- pentru parcelele cu acces direct din str. Pomet: clădirile și garajele se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m.





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calea Moșilor, nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329

www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro



ARHITECT-ȘEF

- pentru parcelele cu acces direct din aleea de deservire locală: minim 3m;
- circulații, accese: din str. Pomet și aleea de deservire locală reglementată prin P.U.Z la ampriză de 4m;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei;
- retragere minimă față de limita posterioară: clădirile și garajele se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m. ;
- circulații, accese: din strada Pomet și aleea de deservire locală propusă, cu ampriză de 4m;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei;
- echipare tehnico-edilitară: completă pe strada Pomet.

**-U.T.R. S\_Va\* – Subzonă verde: scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.**

-funcțiune predominantă: spații verzi (plantații înalte, medii și joase), mobilier urban;

-condiții de amplasare, utilizare și configurare a clădirilor: nu e cazul;

-indici urbanistici : P.O.T max.= 5%, C.U.T max= 0,1;

Documentația P.U.Z de urbanizare, str. Pomet – latura vestică, înregistrată sub nr. 323391/2019 a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 23.07.2019. În urma analizei în comisie s-a hotărât să se renunțe la subzona de servicii de interes public, ce nu se pretează pe amplasamentul studiat, iar categoriile funcționale propuse să cuprindă zonă de locuințe și subzonă verde (plantații de aliniament).

Documentația P.U.Z. str. Pomet – latura vestică, înregistrată sub nr.434640/433/2019 a fost reanalizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 30.08.2019. În urma ședinței comisiei și a verificării completărilor solicitate, depuse sub nr. 458393/433/2019, în ședința operativă din 11.09.2019, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul aferent acestuia.

Conform planșei P.U.Z „obiective de utilitate publică”, suprafața de teren adiacentă străzii Pomet, încadrată în S\_Va, precum și o suprafață de ~121,3mp vor trece cu titlu gratuit în proprietate publică, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele. Aleea de deservire locală propusă, cu ampriză de 4m, se va echipa edilitar și realiza la nivel de piatră spartă cilindrată anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta.

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia.

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.3943 din 16.09.2019, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca, în aceleași condiții urbanistice ca și certificatului de urbanism nr. 3286 din 3.07.2017.

Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,  
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Șef birou Strategii urbane,  
Arh. Andreia Mureșan

Red., 3ex. Arh. Anamaria Popa  
inspector, Biroul Strategii urbane

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. Assa Steel Structures S.R.L. cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Eroilor, nr. 17, înregistrată sub nr. 516364/2017 și completările depuse sub nr. 172746/2018 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, se emite prezentul

**Aviz de Oportunitate**  
Nr. 517 din 14.06.2018

pentru elaborarea

**P.U.Z dezvoltare zonă rezidențială – strada Pomet**  
generat de imobilul cu nr. cad. 322515 cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este delimitat de limita intravilanului în partea de nord, strada Pomet în partea de est și limite cadastrale în partea de vest și sud (zonă constituită, UTR Lir);

**2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituti**

2.1 *existent*: conf. PUG aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 teritoriul de studiat este încadrat preponderent în U.T.R Uliu zonă de urbanizare, locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban și parțial în U.T.R. Lir – zona de locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural.

2.2 *propus*: locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare, în conformitate cu Condiționările Primare din R.L.U aferent Uliu.

**3. Indicatori urbanistici obligatorii**

- zonă de locuințe	P.O.Tmax= 35%, C.U.T max= 0,9
- subzonă verde	P.O.Tmax= 5%, C.U.T max= 0,1
- subzonă de servicii de interes public	P.O.Tmax= 60%, C.U.Tmax= 2,2

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

- servicii și dotări de interes public, spații verzi cu acces public nelimitat (scuar, grădină, parc), locuri de joacă pentru copii;
- accesul auto la zona rezidențială se realizează din strada Pometului;
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor;
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată;
- circulația propusă prin P.U.Z, ce deservește dotările de interes public din zona rezidențială , va fi realizată de către investitori la strat de uzură înainte de autorizarea investițiilor propuse pe parcele;

**5. Capacitățile de transport admise**

Se vor aplica profile transversale în conformitate cu prevederile Anexei 6 a R.L.U aferent P.U.G și normele tehnice specifice.

18

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

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 2774 din 07.06.2017
- studii de fundamentare: studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (*relația zonă-oraș, conformări spațial- volumetrice, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice, reambulare topografică, analiza condițiilor de trafic*)

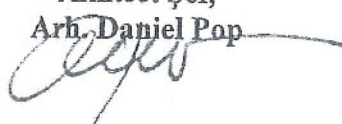
7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare publicului

- 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.

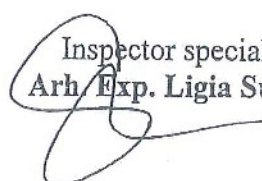
*Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 2774 din 07.06.2017 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca. Documentația se va întocmi conform Ghidului privind metodologia de întocmire a documentației de urbanism PUZ - GM -010 -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 Mureșan



Red., 3ex., inspector Adina Bîrjăc



Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 2732153 din 26.06.18  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 26.06.18

**Gc**

Hmax. = 8m

**Lir**

**ULiu**

Hmax. = 12m

**Lir**

**A**

**Em**

Hmax. = 28m

ZONA REGLEMENTATĂ = ZONA STUDIATĂ

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA  
COMISIA TERNICĂ DE AMENAJARE A  
TERITORIULUI ȘI DE URBANISM

Anexa la Avizul de  
**VIZAT**  
Operunitate

nr. 514 din 14.06.2018

SECRETAR

8m

**P.U.Z. – Parcelare și construire locuințe individuale – str. Pomet - latura vestică**  
**Nr. 396772/18.08.2020**  
**(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)
- **Inițiatori** : S.C. ASSA STEEL STRUCTURES S.R.L., MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, GOCAN EUGENIA
- **Proiectant** : S.C. IMAGE ART S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 434640/27.08.2019

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. – Parcelare și construire locuințe individuale – str. Pomet - latura vestică

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

- **Certificat de urbanism nr. 3943/16.09.2019**
- **Aviz de oportunitate nr. 514/14.06.2018**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 14/07.01.2020**

**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. 434640/27.08.2019

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 26.06.2017

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

21

*Datele și locurile tuturor întâlnirilor:*

Publicul a fost invitat să participe la Dezbaterile publice la sediul Primăriei, în datele de 23.07.2019 și 30.08.2019

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 Făclia din 21.12.2018

Dezbaterile publice a avut loc la sediul Primăriei, în datele de : 23.07.2019 - ora 15 și 30.08.2019 - ora 10.

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 : 23.07.2019 - ora 15 și 30.08.2019 - ora 10.

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 :

- Rus Marius -
- Bologa Claudiu Radu -
- S.C.A. Moscovits, Steopan, Ilian, Lascău - str. Andrei Mureșanu nr. 15
- Gherman Ioan -
- Duma Cosmin -
- Direcția Patrimoniul Municipiului și Evidența Proprietății

A fost amplasat pe teren un panou de identificare a investiției pentru informarea și consultarea publicului, având menționate datele de contact ale Primăriei Cluj-Napoca 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 datele de : 23.07.2019 - ora 15 și 30.08.2019 - ora 10.

La dezbaterile din 23.07.2019 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U. din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul - arh. Ovidiu Gabor.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

La dezbaterile din 30.08.2019 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarilor s-a prezentat proiectantul - arh. Ovidiu Gabor.

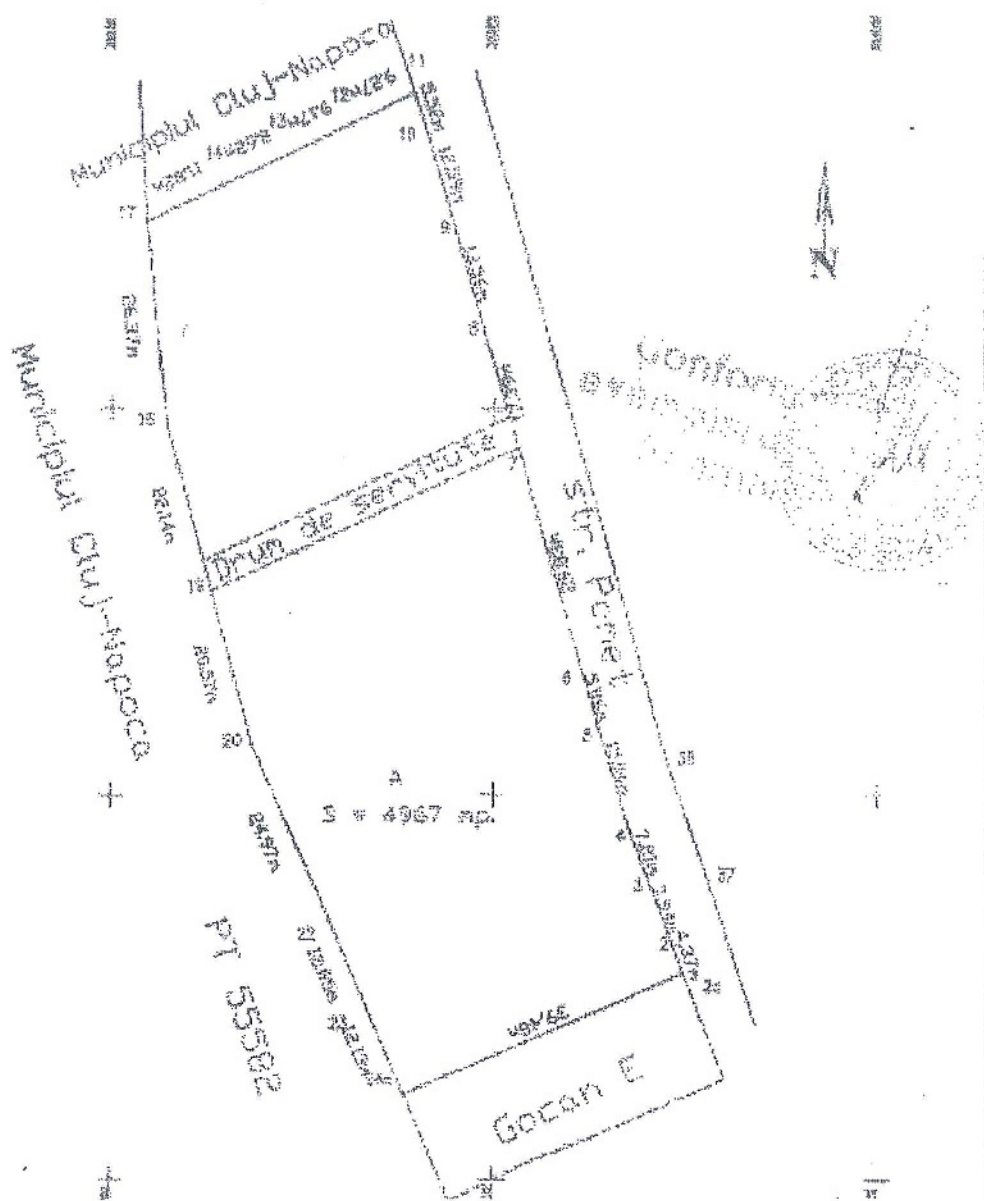
Din partea publicului a fost prezent reprezentantul legal al d-lui. Rus Marius care ridică problema dimensionării rețelelor și dorește lățirea drumului de acces.

Prin adresa cu nr. 176849/05.04.2018, dl. Rus Marius cu domiciliul în Colonia Becăș nr. 21A, ap. 2, prin SCA Moscovits, Șteopan, Ilian, Lascău, comunică următoarele obiecțiuni :

În fapt, imobilul din CF 302148 Cluj-Napoca (CF vechi 91188, nr. topografic 18641/2/2) proprietatea subsemnatului este un fond înfundat. În baza sentinței civile nr. 3223/2004 pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în dosarul 3152/2004 s-a dispus intabularea un drept de servitute (cu o lungime de 48 m și lățime de 4 m) în favoarea acestui imobil pe fondul aservit înscris în **CF 4985, cu nr. topo. 18656**, proprietatea Municipiului Cluj-Napoca.

Prin transformări subsecvente, imobilul din CF 4985, nr. topo. 18656 a fost alipit cu alte parcele rezultând cadastralul 322515 Cluj-Napoca, ce face obiectul documentației PUZ înaintată de ASSA STEEL STRUCTURES SRL.

În documentația de la dosarul de carte funciară nr. 148154/31.08.2016 aferent CF 322515 Cluj-Napoca (anexată) este figurat drumul subsemnatului de servitute:



Cu toate acestea, la elaborarea documentației PUZ acest drum a fost ignorat. În acest context, subsemnatul am demarat un litigiu pe rolul instanțelor de judecată în dosarul 5743/211/2018 pentru recunoașterea dreptului de servitute.

Pe cale de consecință, având în vedere că subsemnatul aș fi prejudiciat prin aprobarea documentației PUZ pentru lucrarea de pe str. Pomet FN, Cluj-Napoca, vă solicit să amânați avizarea/aprobarea acestei documentații până la soluționarea dosarului nr. 5743/211/2018 aflat pe rolul Judecătoriei Cluj-Napoca (litigiu în care este parte și Municipiul Cluj-Napoca) și, respectiv, rectificarea documentației PUZ astfel încât să aibă în vedere dreptul meu de servitute.

Cu stimă,

**RUS MARIUS**

prin SCA Moscovits, Șteopan, Ilian, Lascău



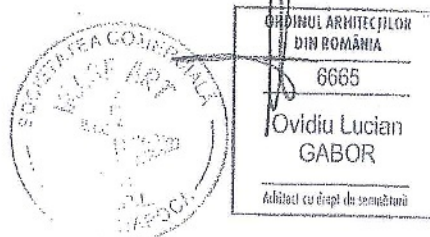
**B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare, inclusiv:**

1. modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public;

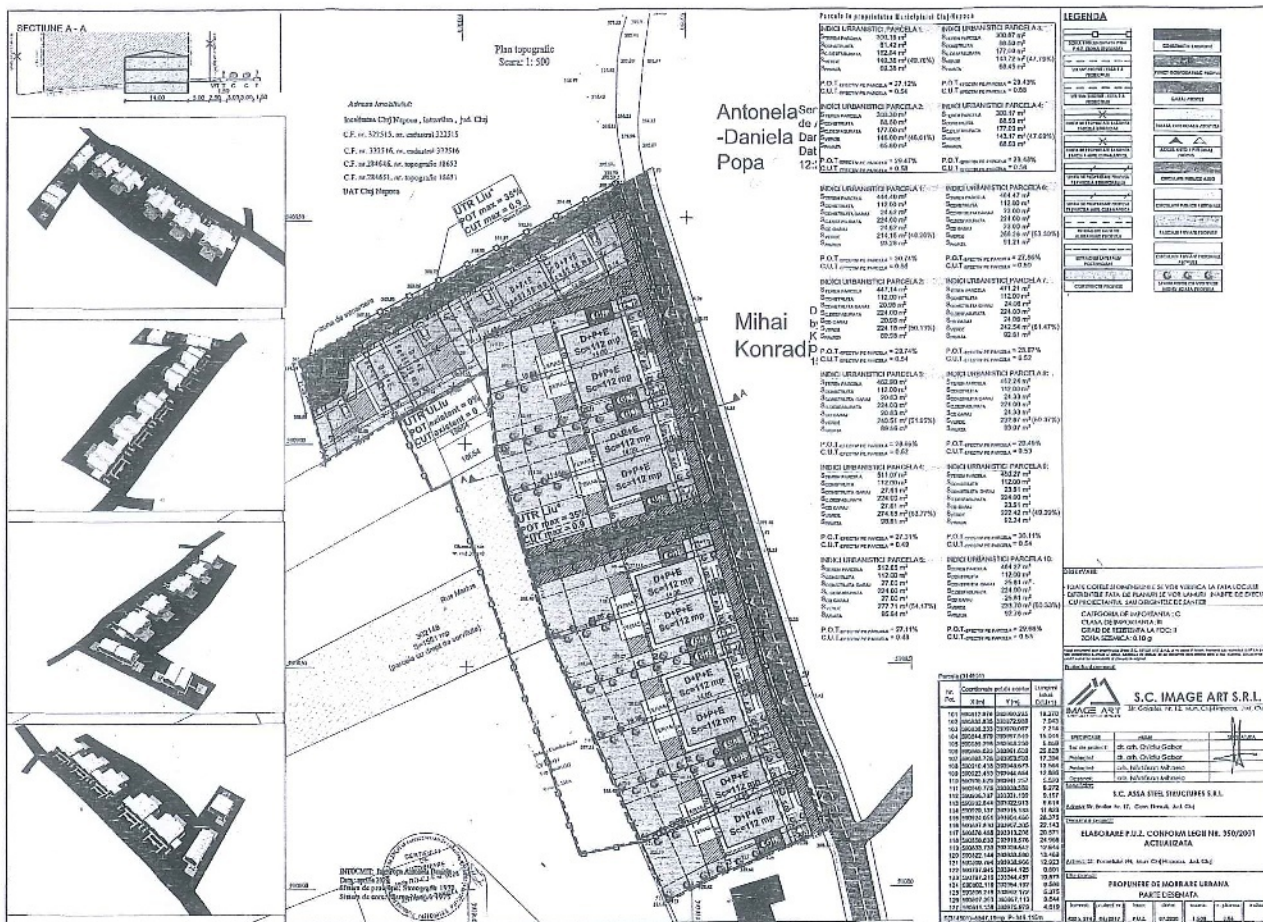
Ca răspuns la sesizările d-lui. Rus Marius cu domiciliul în \_\_\_\_\_ prin SCA Moscovits, Șteopan, Ilian, Lascău, cu nr. 176849/05.04.2018, proiectantul lucrării – S.C. IMAGE ART S.R.L. - dr. arh. Ovidiu Gabor, precizează următoarele :

Ca urmare a solicitării dumneavoastră, s-a ținut cont de dreptul de servitute prin realizarea unui acces cu latimea de 4 m care face legătura între strada Pomet și parcela înscrisă în Cf nr 302148 conform planului de situație anexat.

Intocmit,  
dr.arh.Ovidiu Gabor







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. 185911/433/13.04.2018, obiecțiunile formulate în adresa mai sus menționată au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul prin adresa cu nr. 440313/11.09.2020, răspunde acestor observații.

Răspunsul proiectantului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinului de parcelă și reprezentantului său legal prin adresele cu nr. : 441953/433/14.09.2020 și 441975/433/14.09.2020.

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 Mureșan

Responsabil cu informarea și consultarea publicului  
Simona Cipcigan