

24/4.12.2023

1-13 pag

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
Construire locuință semicolectivă cu două unități locative, D+P și P+E,
str. Pomet nr. 31L

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, întrunit în ședința ordinară;

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință semicolectivă cu două unități locative, D+P și P+E, str. Pomet nr. 31L - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 947913/1/22.11.2023 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 948011/433/22.11.2023 al Direcției Generale de Urbanism și Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, – Construire locuință semicolectivă cu două unități locative, D+P și P+E, str. Pomet nr. 31L, beneficiar: Rus Marius;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 152 din 21.07.2022, 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 de Detaliu– Construire locuință semicolectivă cu două unități locative, D+P și P+E, str. Pomet nr. 31L, beneficiar: Rus Marius, pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 302148.

Documentația reglementează:

- retragerea față de limita laterală nordică: minim 3m;
- retragerea față de limita laterală sudică: 3 m;
- retragerea față de limita posterioară: minim 23.2m;
- accesul auto și pietonal: din calea de acces ce se desprinde din str. Pomet spre vest, în dreptul nr.31F;
- staționarea auto și velo: în interiorul parcelei, patru locuri de parcare amenajat la sol;
- echiparea tehnico-edilitară: completă în zonă; construcția va fi racordată la rețelele publice, în conformitate cu prevederile art.12 din R.L.U aferent Lir.

Calea de acces cu ampriză de 4 m, ce se desprinde din strada Pomet (reglementată ca circulație prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L nr. 155/2021), care asigură accesul pe parcela ce face obiectul P.U.D., va fi echipată edilitar și realizată la nivel de piatră spartă cilindrată, anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, iar până la recepția construcției propuse va fi adusă la strat de uzură.

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

Art. 2.- Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de doi 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

REFERAT DE APROBARE
a proiectului de hotărâre privind aprobarea
P.U.D. - Construire locuință semicolectivă cu două unități locative, D+P și P+E,
str. Pomet nr. 31L

Prin cererea nr. 917413/433/2023, Rus Marius solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Plan Urbanistic de Detaliu - Construire locuință semicolectivă cu două unități locative, D+P și P+E, str. Pomet nr. 31L.

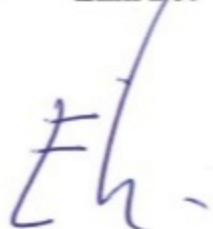
Documentația a fost întocmită de S.C. SPIN STUDIO S.R.L., la comanda beneficiarului: Rus Marius, pe o parcelă în suprafață de 1561mp, este situată în vecinătatea vestică a străzii Pomet, fiind delimitată de limite cadastrale în partea sudică, vestică și nordică. Conform încadrării în P.U.G. aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, parcela este încadrată preponderent în UTR Lir și parțial în UTR Uliu. Propunerea de construire este pe suprafața de teren încadrată în UTR Lir.

Prin P.U.D. se studiază parcela cu nr. cad. 302148, cu evidențierea modalității de conformare la prevederile P.U.G. în ceea ce privește utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirii, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a parcelei.

Documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și a legislației în vigoare - Indicativ GM-009-2000, 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. 136 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 Plan Urbanistic de Detaliu - Construire locuință semicolectivă cu două unități locative, D+P și P+E, str. Pomet nr. 31L.

PRIMAR
Emil Bóc



RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
Construire locuință semicolectivă cu două unități locative, D+P și P+E,
str. Pomet nr. 31L

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 947913/1/22.11.2023 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire locuință semicolectivă cu două unități locative, D+P și P+E, str. Pomet nr. 31L;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 917413/433/2023, Rus Marius, solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.D. Construire locuință semicolectivă cu două unități locative, D+P și P+E, str. Pomet nr. 31L.

Documentația a fost întocmită de: S.C. SPIN STUDIO S.R.L., la comanda beneficiarului: Rus Marius, pe o parcelă identificată cu nr. cad. 302148.

Parcela pe care se solicită construirea, în suprafață de 1561mp, este situată în vecinătatea vestică a străzii Pomet, fiind delimitată de limite cadastrale în partea sudică, vestică și nordică. Accesul pe parcelă se realizează prin servitute de trecere peste imobilul cu nr. Cad. 351209 (reglementat ca circulație prin PUZ aprobat prin H.C.L nr. 155/2021). Această cale de acces la parcela reglementată prin P.U.D., se desprinde din str. Pomet, spre vest, în dreptul nr. administrativ 31F. Strada Pomet este înscrisă în inventarul domeniului public la poziția nr. 1603.

În favoarea imobilului reglementat prin P.U.D. exista înscris un drept de servitute de trecere pe o fâșie de teren de 1m, peste terenul cu nr. topo. 18641/2/1 din CF 127805, de care acesta nu se folosește pentru acces la parcelă. Parcela înscrisă în CF nr. 127805 este situată în vecinătatea vestică a imobilului cu nr. cad. 302148 (ce face obiectul P.U.D.) iar accesul pe parcelă reglementat prin P.U.D. se realizează de pe latura estică.

Din punct de vedere urbanistic, parcela este încadrată conform P.U.G. preponderent în UTR Lir și parțial în UTR ULiu. Propunerea de construire este pe suprafața de teren încadrată în UTR Lir.

Prin P.U.D. se propune construire locuință semicolectivă cu două unități locative, D+P și P+E, cu evidențierea modalității de conformare la prevederile P.U.G. 2014 în ceea ce privește utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirii, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Documentația reglementează:

- retragerea față de limita laterală nordică: minim 3m;
- retragerea față de limita laterală sudică: 3 m;
- retragerea față de limita posterioară: minim 23.2m;
- accesul auto și pietonal: din calea de acces ce se desprinde din str. Pomet spre vest, în dreptul nr.31F;
- staționarea auto și velo: în interiorul parcelei, patru locuri de parcare amenajat la sol;
- echiparea tehnico-edilitară: completă în zonă; construcția va fi racordată la rețelele publice, în conformitate cu prevederile art.12 din R.L.U aferent Lir.

Calea de acces cu ampriză de 4 m, ce se desprinde din strada Pomet (reglementată ca circulație prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L nr. 155/2021), care asigură accesul pe parcela ce face obiectul P.U.D., va fi echipată edilitar și realizată la nivel de piatră spartă cilindrată, anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, iar până la recepția construcției propuse va fi adusă la strat de uzură.

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

Arhitectul Șef, în baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism, a emis avizul nr. 152 din 21.07.2022.

Documentația P.U.D. 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.

Conform datelor furnizate de inițiatorul P.U.D. au fost transmise notificări proprietarilor parcelelor vecine și s-a răspuns la obiecțiunile acestora.

Documentația P.U.D. supusă aprobării în Consiliul Local este însoțită de raportul informării și consultării publicului, care fundamentează decizia autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea sau respingerea planului propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general (cf. Art. 5 alin. 2 din Ordinul nr. 2701/2020).

Din punct de vedere tehnic, documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-009-2000, 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. 4251 din 12.11.2020, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca, 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).

La data solicitării promovării documentației spre aprobare în Consiliul Local, (nr. 917413/433/7.11.2023), certificatul de urbanism nr. 4251/12.11.2020, avizele/acordurile și studiile emise în baza acestuia erau în valabilitate. Solicitarea inițială de aprobare a documentației PUD în Consiliul Local, a fost depusă în 20.12.2022, documentația fiind însă incompletă, completările depunându-se sub nr.730978/433/29.08.2023. La faza de aprobare au fost solicitate clarificări cu privire la dreptul de servitute de trecere înscris în favoarea imobilului ce face obiectul reglementării PUD. Documentația, cu clarificările solicitate, a fost redepusă în 7.11.2023, în termenul de valabilitate a certificatului de urbanism.

Ținând cont de natura investiției propuse, propunem stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de doi ani (cf. Art. 56, alin.4 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, cu modificările și completările ulterioare, 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.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință semicolectivă cu două unități locative, D+P și P+E, str. Pomet nr. 31L, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef arh. Daniel Pop

șef birou arh. Andreea Mureșan

Consilier juridic Luiza Maria Gogoșan

Red.1 ex. Consilier arh. Anamaria Popa

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

23.11.2023.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URABNE

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

ARHITECT-ȘEF

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de RUS MARIUS prin arh. Adrian Ilie cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 386507/433/2022, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

Nr. 152 AVIZ
din 23.07.2022

pentru P.U.D. - Construire locuință semicolectivă cu două unități locative, D+P și P+E, str. Pomet nr. 31L generat de imobilele cu nr. cad. 302148

Inițiator: Rus Marius

Proiectant: S.C. SPIN STUDIO S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: urb. Adrian Ilie

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 1561mp, situată în vecinătatea vestică a străzii Pomet, delimitată de limite cadastrale în partea sudică, vestică și nordică. Accesul la parcelă se realizează din calea de acces, cu ampriză de 4m reglementată prin PUZ

I. Prevederi P.U.G- R.L.U aprobate anterior:

Conform PUG parcela este încadrat în preponderent în UTR Lir și parțial în UTR Uliu. Propunerea de construire este pe suprafața de teren încadrată în UTR Lir.

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 profunzime (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). Subzone: S_Et - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – a se vedea Regulamentul aferent UTR Et S_Is – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale – a se vedea Regulamentul aferent UTR Is_A.

-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 (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). 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.

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 ≥ 1,40 m).

-retragere 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 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.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URABNE

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

- 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 i 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.D- R.L.U propuse:

- retragerea față de limita laterală nordică: minim 3m;
- retragerea față de limita laterală sudică: 3 m;
- retragerea față de limita posterioară: minim 23.2m;
- accesul auto și pietonal: din calea de acces ce se desprinde din str. Pomet spre vest, în dreptul nr.31F;
- staționarea auto și velo: în interiorul parcelei, patru locuri de parcare amenajat la sol;
- echiparea tehnico-edilitară: completă în zonă; construcția va fi racordată la rețelele publice, în conformitate cu prevederile art.12 din R.L.U aferent Lir.

Documentația P.U.D. (înregistrată sub nr. 702740/433/2021) a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 7.03.2022. În urma ședinței C.T.A.T.U. și a verificării completărilor depuse sub nr. 386507/433/2022 în ședința operativă din 5.04.2022, se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

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

Calea de acces cu ampriză de 4 m, ce se desprinde din strada Pomet (reglementată ca circulație prin PUZ aprobat prin H.C.L nr. 155/2021), care asigură accesul pe parcela ce face obiectul PUD, va fi echipată edilitar și realizată la nivel de piatră spartă cilindrată, anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, iar până la recepția construcției propuse va fi adusă la strat de uzură.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. 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.D.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. 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. 4251 din 12.11.2020, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. Inspector Anamaria Popa

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. _____ din _____

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de _____

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – 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, str. Pomet - latura vestică, 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 7.099 mp, 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.

- *funcțiunea predominantă:* locuințe unifamiliale;

- *regimul 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.;

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

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

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

- *retragerea minimă față de limitele posterioare:*

– pentru parcelele cu acces direct din str. Pomet: clădirile și garajele vor fi retrase 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 alea de deservire locală, minim 3 m;

- *circulațiile, accesele*: din str. Pomet, din aleea de deservire locală reglementată prin P.U.Z. la ampriză de 4,5 m. Prin P.U.Z. se propune o cale de acces (ampriză 4 m) 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.*
- *funcțiunea predominantă*: spații verzi (plantații înalte, medii și joase), mobilier urban;
- *condițiile 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 ~121,3 mp, 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.

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.

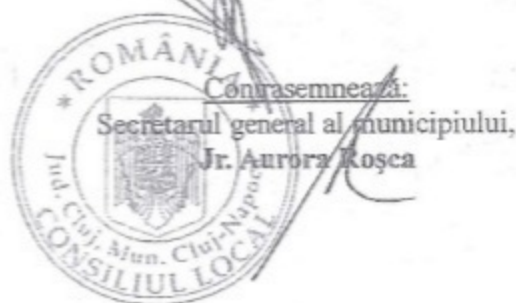
Vor fi prevăzute 4 locuri de staționare pentru vizitatori adiacent străzii Pomet și se vor planta cel puțin 5 arbori de aliniament, cu circumferința de minim 35 cm măsurată la 1 m de la colet.

Planșa Reglementări urbanistice se constituie în Anexa 1, planșa Obiective de utilitate publică se constituie în Anexa 2 și Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 3, anexe ce fac parte integrantă din 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



P.U.D. - Construire locuință semicolectivă cu două unități locative D+P și P+E
str. Pomet nr. 31L
Nr. 917413/07.11.2023
(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)
- **Inițiator** : RUS MARIUS
- **Proiectant** : S.C. SPIN STUDIO S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 386507/16.03.2022

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 DE DETALIU - Construire locuință semicolectivă cu două unități locative D+P și P+E – str. Pomet nr. 31L**

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

- **Certificat de urbanism nr. 4251/12.11.2020**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 152/21.07.2022**

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. 386507/16.03.2022

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 23.12.2021

Vecinilor de parcelă le-a fost transmis odată cu notificarea privind intenția de elaborare a studiului de urbanism și planul reglementări urbanistice

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbateră lucrării în C.T.A.T.U. în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în data de 07.03.2022

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării 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 publicului a fost publicat în ziarul Făclia din 25.03.2021

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 07.03.2022 - 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 ordinei de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 07.03.2022 - ora 10

S-au expediat notificări proprietarilor parcelelor vecine pe laturile celei care a generat P.U.D. 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 :

- Kolo Ioan – str. C
- Gherman Ioan – :
- Gocan Eugenia –
- Bologa Claudiu Radu –
- Direcția Patrimoniul Municipiului și Evidența Proprietății

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 07.03.2022 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarilor s-a prezentat proiectantul - arh. Adrian Ilie

Din partea publicului și-a exprimat opinia față de studiul de urbanism dl. Bologa Claudiu Radu.

Prin adresa cu nr. 341711/25.02.2022, dl. Bologa Claudiu Radu cu domiciliul în :
, comunică următoarele obiecțiuni :

Sunt de acord eu planșeta depusă în PUD (dar să rămână în forma actuală definitiv). Dorirea ca Comisia să analizeze posibilitatea de a-mi permite de a avea acces la str. Pomet/peisn parșeka dl. Rus depusă în harta PUD ca Circulație Publică, menționez că proprietarul drumului Buzgan Emil este de acord a-mi rămâa act pentru a beneficia la drum. Menționez că voi contribui la amenajarea drumului. Cu mulțumiri. Doare să participe la sedința de Comisie + BUZIGAS MARIAN

Data: 25.02.2022

Semnătura:

Notă:



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 obiecțiunile d-lui. Bologa Claudiu Radu cu domiciliul în :
cu nr. 341711/25.02.2022, proiectantul lucrării, S.C. SPIN STUDIO S.R.L. - arh. Adrian Ilie, precizează următoarele :

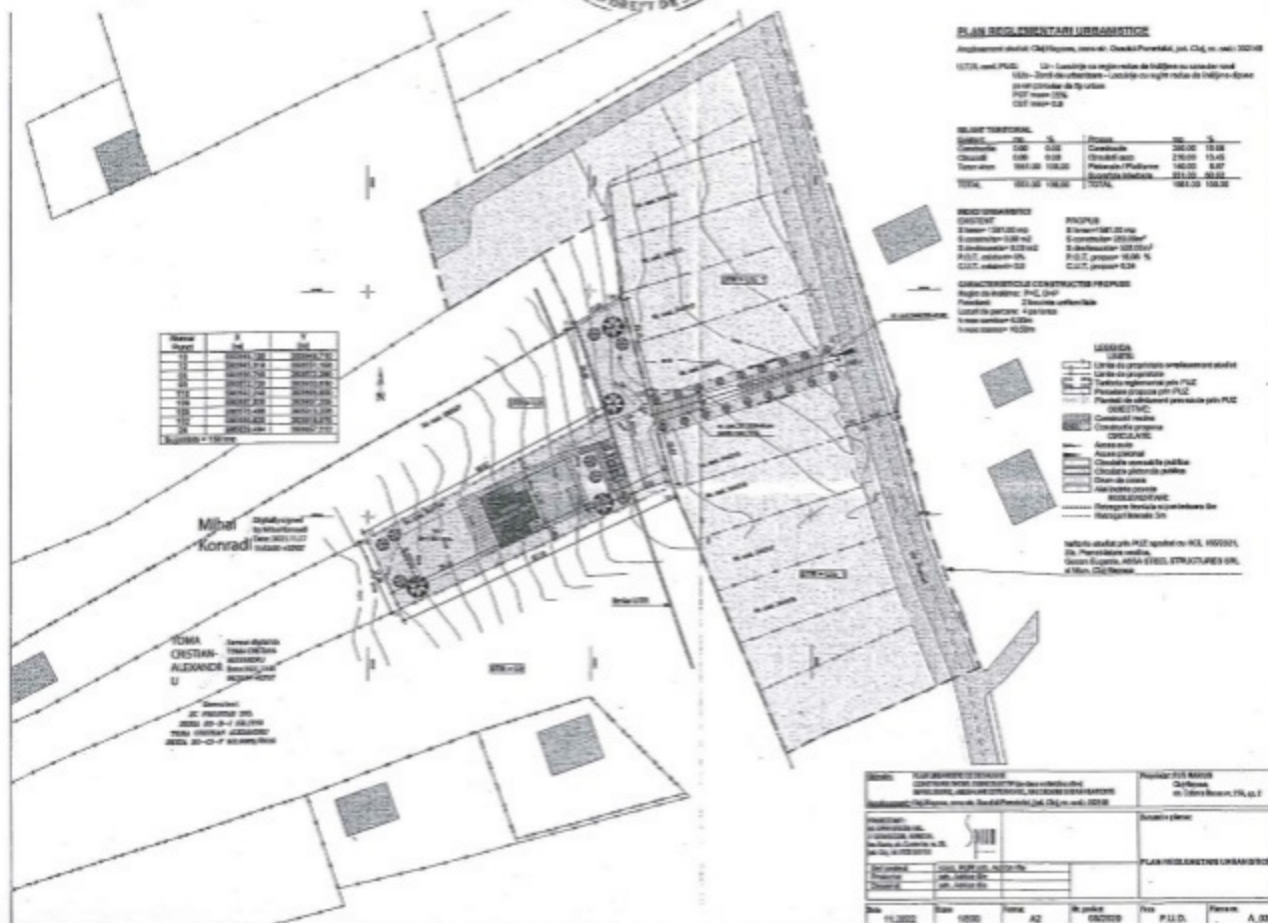
documentația Plan urbanistic de detaliu (PUD) înregistrată sub nr, 702740/2021, a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism (CTATU) din data 07.03.2022. În urma ședinței CTATU, a intervenției dlui Bologa Claudiu și a verificării completărilor depuse sub nr. 386507/2022 în ședința operativă din 5.04.2022, s-a avizat favorabil PUD, inițiat de dl Rus Marius la amplasamentul de pe str. Pomet nr. 31L.

Conform discuțiilor din ședința Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism (CTATU) din data 07.03.2022 s-a ținut cont de solicitările dlui Bologa Claudiu și s-au implementat în Planul urbanistic de detaliu următoarele:

- a fost retrasă spre sud-vest zona rezervată parcarilor
- a fost largită aleea auto de pe proprietatea dlui Rus Marius de la 6m la 8m, aleea care continua până la limita de proprietate spre proprietatea dlui Bologa.

Data: 26.01.2023

Cu stîmă,
spec. RUR arh. Adrian Ilie



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. 348210/433/01.03.2022, obiecțiunile formulate în adresa mai sus menționată au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul, prin adresele cu nr. 51160/25.01.2023 și 55725/26.01.2023, răspunde acestora.

Răspunsul proiectantului referitor la obiecțiunile primite a fost transmis vecinului de parcelă prin adresa cu nr. 77044/433/06.02.2023

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

