

1-13 a.

19 / 11. 10. 2024

HOTĂRÂRE

privind modificarea Hotărârii nr. 155 din 21.04.2021 (privind aprobarea 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 modificarea Hotărârii nr. 155 din 21.04.2021 (privind aprobarea P.U.Z. - Parcelare și construire locuințe unifamiliale, str. Pomet - latura vestică) – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 738587/1/4.10.2024 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 738622/433/4.10.2024 al Direcției Generale de Urbanism și Direcției Juridice, prin care se propune modificarea Hotărârii nr. 155 din 21.04.2021 (privind aprobarea P.U.Z. - Parcelare și construire locuințe unifamiliale, str. Pomet - latura vestică);

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 212 din 16.09.2024;

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. I. – Se aprobă modificarea art. 1 al Hotărârii nr. 155 din 21.04.2021 (privind aprobarea P.U.Z. - Parcelare și construire locuințe unifamiliale, str. Pomet - latura vestică), în sensul modificării condiției de amenajare a aleii de deservire locala desprinsă din strada Pomet, după cum urmează:

„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 strat de uzură de către Municipiul Cluj-Napoca până la recepția construcțiilor propuse cu acces direct din aceasta.”

Art. II. – Celelalte prevederi și reglementări urbanistice stabilite în baza Hotărârii nr. 155/2021 rămân neschimbate.

Art. III. – Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism.

Președinte de ședință,
Jr. Oláh Emese

CONTRASEMNEAZĂ:
Secretarul municipiului,
Jr. Aurora Roșca

Nr. din
(Hotărârea a fost adoptată cu voturi)

REFERAT DE APROBARE

privind modificarea Hotărârii nr. 155 din 21.04.2021 (privind aprobarea P.U.Z. - Parcelare și construire locuințe unifamiliale, str. Pomet - latura vestică)

Prin cererea nr. 715926/433/2024 Municipiul Cluj-Napoca prin Direcția generală de urbanism, solicită aprobarea în Consiliul Local a modificării Hotărârii nr. 155 din 21.04.2021 (privind aprobarea P.U.Z. - Parcelare și construire locuințe unifamiliale, str. Pomet - latura vestică), în ceea ce privește condiția de amenajare a aleii de deservire locala desprinsă din strada Pomet.

Prin PUZ aprobat prin H.C.L nr. 155/21.04.2021 s-au propus 14 parcele în vederea construirii de locuințe unifamiliale, din care 10 parcele aflate în proprietate privată, cu acces direct din strada Pomet și 4 parcele aflate în proprietatea Municipiului, cu acces dintr-o alee de deservire locală (nr. cad. 353699) aflată în proprietatea Municipiului, ce se desprinde din strada Pomet.

Potrivit Art. 1 din H.C.L nr. 155/2021: „*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.*”

Din cele 4 parcele aflate în proprietatea Municipiului, două parcele, identificate cu nr. cad. 353696 și nr. cad. 353695, au fost atribuite, în baza Legii nr. 15/2003, de către Municipiul Local Cluj-Napoca d-nei Farkas Paula-Diana și Opriță Liana în vedere construirii unor case unifamiliale, conform Contractelor de atribuire nr. 550/2004 și nr. 435/2004. Termenul de începere a construcțiilor autorizate impus prin art. (3) din Actele Adiționale nr. 1 la Contractele de atribuire nr. 550/2004 și 435/2004, este de un an, respectiv până în data 24.11.2024, acesta fiind calculat de la data întocmirii Proceselor-verbale de predare-primire.

Potrivit Art. 1 din H.C.L. 155 din 21.04.2021, emiterea autorizațiilor de construire pe parcelele mai sus menționate, este condiționată de echiparea edilitară și realizarea la nivel de piatră spartă cilindrată a aleii de deservire locală, cu ampriză de 4,5m, din care se asigură accesul pe parcele, lucrări ce intră în sarcina Municipiului Cluj-Napoca.

Ținând cont că până la data prezentă Municipiul Cluj-Napoca n-a demarat execuția lucrărilor, modernizarea străzii Pomet fiind la faza de proiectare, d-na Farkas Paula-Diana și d-na Opriță Liana sunt în imposibilitatea obținerii autorizațiilor de construire și implicit începerea execuției lucrărilor autorizate până la termenul de 24.11.2024, impus prin actele adiționale la contractele de atribuire.

Luând în considerare aceste aspecte, se impune modificarea Art. 1 al Hotărârii 155 din 21.04.2021 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 strat de uzură de către Municipiul Cluj-Napoca până la recepția construcțiilor propuse cu acces direct din aceasta.*”

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.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind modificarea Hotărârii nr. 155 din 21.04.2021 (privind aprobarea P.U.Z. - Parcelare și construire locuințe unifamiliale, str. Pomet - latura vestică).

PRIMAR,
EMIL BOC



RAPORT DE SPECIALITATE

privind modificarea Hotărârii nr. 155 din 21.04.2021 (privind aprobarea P.U.Z. - Parcelare și construire locuințe unifamiliale, str. Pommet - latura vestică)

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 738587/1/4.10.2024 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind modificarea Hotărârii nr. 155 din 21.04.2021 (privind aprobarea P.U.Z. - Parcelare și construire locuințe unifamiliale, str. Pommet - latura vestică);

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererile nr. 618082/433/2024 și nr. 623649/433/2024, Farkas Paula-Diana și Opriță Liana solicită aprobarea în Consiliul Local a modificării Hotărârii nr. 155 din 21.04.2021 (privind aprobarea P.U.Z. - Parcelare și construire locuințe unifamiliale, str. Pommet - latura vestică) în ceea ce privește condiția de amenajare a aleii de deservire locala desprinsă din strada Pommet.

Prin Hotărârea nr. 155 din 21.04.2021 s-a aprobat P.U.Z. - Parcelare și construire locuințe unifamiliale, str. Pommet - latura vestică, iar conform Art. 1 din Hotărâre: „*Aleea de deservire locală cu ampriză de 4,5 m, ce se desprinde din strada Pommet, 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.*”.

La baza Hotărârii nr. 155 din 21.04.2021 au stat Avizele Arhitectului Șef nr. 14 din 7.01.2020, nr. 223 din 30.07.2020 și nr. 29 din 15.02.2021.

Prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 155 din 21.04.2021 s-au studiat parcelele cu nr. cad. 322515, nr. cad. 322516 și nr. topo. 18651, nr. topo. 18652. Ulterior aprobării P.U.Z. s-au efectuat operațiuni notariale, în urma cărora au rezultat și parcele identificate prin nr. cad. 353696 și nr. cad. 353695. Aceste parcele au fost atribuite de către Municipiul Local Cluj-Napoca, în baza Legii nr. 15/2003, d-nei Farkas Paula-Diana și d-nei Opriță Liana în vedere construirii unor case unifamiliale, conform Contractelor de atribuire nr. 550/2004 și nr. 435/2004. Termenul de începere a construcțiilor autorizate impus prin art. (3) din Actele Adiționale nr. 1 la Contractele de atribuire nr. 550/2004 și 435/2004, este de un an, respectiv până în data 24.11.2024, acesta fiind calculat de la data întocmirii Proceselor-verbale de predare-primire.

Potrivit Art. 1 din H.C.L. 155 din 21.04.2021, emiterea autorizațiilor de construire pe parcelele mai sus menționate, este condiționată de echiparea edilitară și realizarea la nivel de piatră spartă cilindrată a aleii de deservire locală, cu ampriză de 4,5m, din care se asigură accesul pe parcele, lucrări ce intră în sarcina Municipiului Cluj-Napoca. Pentru obiectivul de investiții „Modernizare strada Pommet din Municipiul Cluj-Napoca” a fost încheiat contractul de proiectare nr. 644722/2024 între Municipiul Cluj-Napoca și Regia Autonomă a Domeniului Public, ordinul de începere fiind emis la data de 11.09.2024.

Ținând cont că până la data prezentă Municipiul Cluj-Napoca n-a demarat execuția lucrărilor, modernizarea străzii Pommet fiind la faza de proiectare, d-na Farkas Paula-Diana și d-na Opriță Liana sunt în imposibilitatea obținerii autorizațiilor de construire și implicit începerea execuției lucrărilor autorizate până la termenul de 24.11.2024, impus prin actele adiționale la contractele de atribuire.

Luând în considerare aceste aspecte, se impune modificarea Art. 1 al Hotărârii 155 din 21.04.2021 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 strat de uzură de către Municipiul Cluj-Napoca până la recepția construcțiilor propuse cu acces direct din aceasta.”

În acest sens a fost emis Avizul Arhitectului șef nr. 212 din 16.09.2024 pentru modificarea Avizului Arhitectului Șef nr. 29 din 15.02.2021, care a stat la baza aprobării P.U.Z. prin H.C.L. nr. 155 din 21.04.2021.

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 căroră 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 modificarea Hotărârii nr. 155 din 21.04.2021 (privind aprobarea P.U.Z. - 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

Sef serviciu arh. Andreea Mureșan

Consilier juridic Luiza Maria Morărescu

red.lex. EH

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

Alina Rus
04.10.2024



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

AVIZ

Nr. 212 din 16.08.2024

pentru *Modificare Aviz Arhitect Șef nr. 29 din 15.02.2021*

Prezentul aviz modifică Avizul Arhitectului Șef nr. 29 din 15.02.2021 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 strat de uzură de către Municipiul Cluj-Napoca până la recepția construcțiilor propuse cu acces direct din aceasta.

PRIMAR
EMIL BOC

ARHITECT ȘEF
DANIEL POP

Red. 2 ex. EH

*Prezentul aviz înlocuiește Avizul Arhitectului șef nr. 205 din 2.09.2024

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal –
Parcelare și construire locuințe unifamiliale, str. Pomot - 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. Pomot - 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. Pomot - 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,

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic zonal – Parcelare și construire locuințe unifamiliale, str. Pomot - 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 Pomot 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 Pomot, 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. Pomot: 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.

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.

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

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca





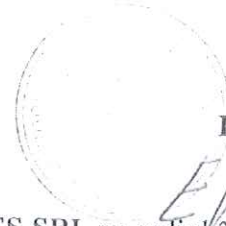
PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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
din 7.01.2020

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 dispuse 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 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).

-**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
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 suprațeran 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 suprațerane, 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. 3288 din 3.07.2017.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Șef birou Strategii urbane,
Arh. Andreea Mureșan

Red., Șef 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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNCIPALIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

Calea Măjilor 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

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. pe celele și construire locuințe unifamiliale, str. Pomot – Intrare vestică* în sensul:

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

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

Primar,
EMIL BOC

Șef birou arh. An. Dreea Mureșan

Red. Sec. arh. Anamaria Popa

Arhitect Șef.

Arh. Anamaria Popa

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. 143 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.

Alea 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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA TEHNICĂ

Serviciul Administrare Căi Publice

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

Nr. înregistrare: 682971/441/11.09.2024

NOTĂ INTERNĂ

Către,
Direcția Generală de Urbanism

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local nr. 155/2021 privind aprobarea PUZ - Parcelare și construire locuințe unifamiliale, str. Pomet – latura vestică; beneficiari: Gocan Eugenia, S.C. ASSA STEEL STRUCTURES S.R.L. și Municipiul Cluj-Napoca, vă comunicăm următoarele:

1. Ținând cont de complexitatea proiectelor de infrastructură demarate de către Municipiul Cluj-Napoca, în contextul implementării obiectivului de investiții „Modernizare strada Pomet din Municipiul Cluj-Napoca” sunt incluse toate segmentele care confirmă apartenența la domeniul public al Municipiului, în tema de proiectare întocmită fiind inclus și imobilul identificat în CF nr. 353699 – Cluj-Napoca.

Astfel, pentru obiectivul de investiții „Modernizare strada Pomet din Municipiul Cluj-Napoca” a fost încheiat contractul de proiectare nr. 644722/2024 între Municipiul Cluj-Napoca și Regia Autonomă a Domeniului Public, ordinul de începere fiind emis la data de 11.09.2024.

2. Precizăm faptul că echiparea edilitară a străzii Pomet nu este executată de către Municipiul Cluj-Napoca. Atributul dezvoltării și executării lucrărilor aferente implementării/devoltării infrastructurii edilitare, precum și oportunitatea realizării acesteia aparține în mod exclusiv deținătorilor de rețele (Compania de Apă Someș, DelGaz Grid, DEER ș.a.).

În acest sens, în proiectul de modernizare a străzii Pomet, de către Municipiul Cluj-Napoca va fi executată doar infrastructura de preluare a apelor pluviale.

Cu stimă,
ȘEF SERVICIU ADMINISTRARE CĂI PUBLICE
ing. Marcel Bochiș

Inspector de specialitate,
Daniela Dragomir