

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,

H O T Ă R Ă Ș T E :

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 adicent 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.

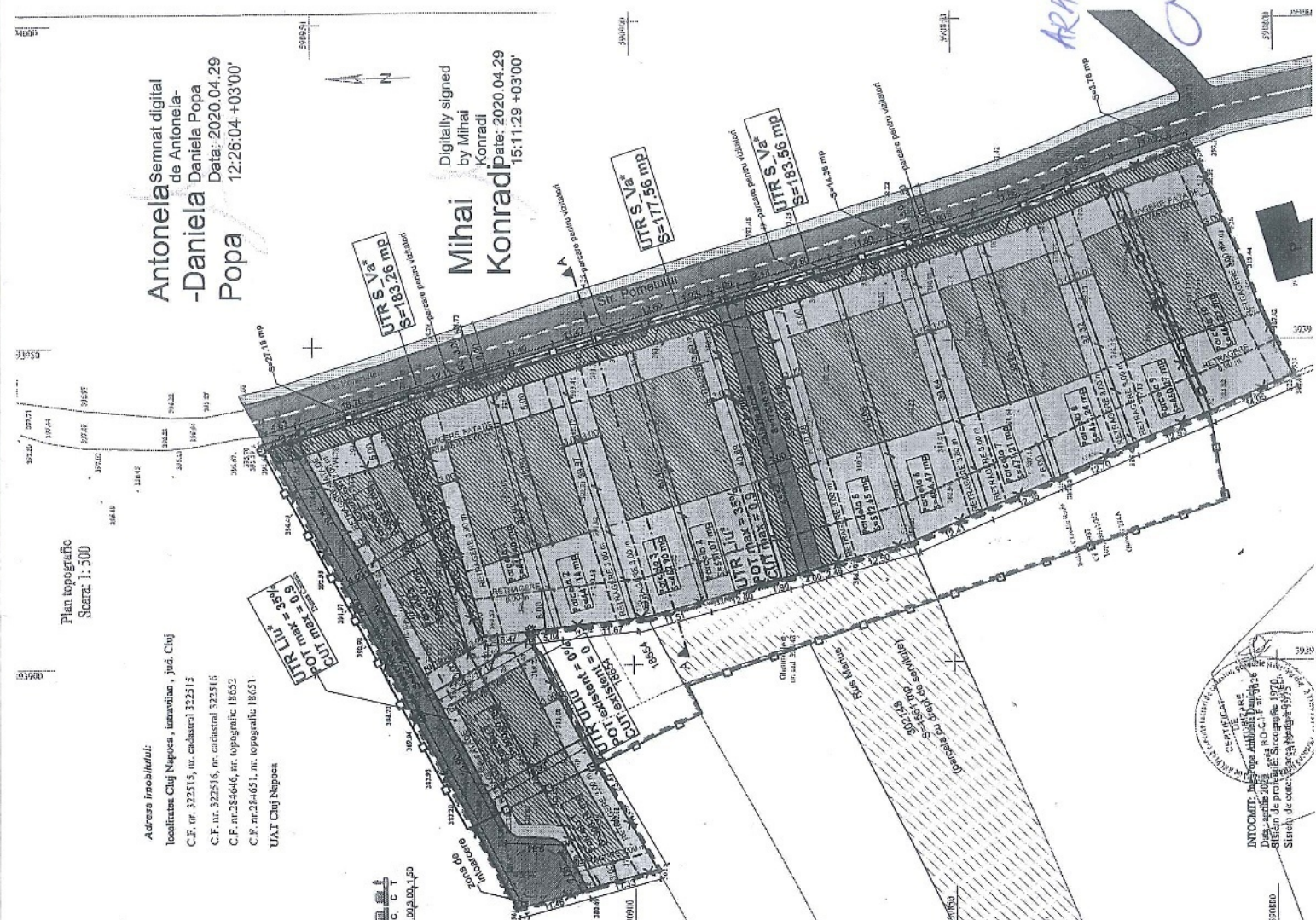
Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea



Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

	URBANIZARE
	IMBUNATĂMÎNT RESIDENTIAL
	RETELA STRADALĂ
	SPĂLIU VERDE (GRĂZINĂ)
	PARKING
	REȚEA DE UTILITĂȚI
	FRONTIERE ÎNCLINATE
	REȚEA DE APĂ
	ALTE STRUCTURI

	URBANIZARE
	IMBUNATĂMÎNT RESIDENTIAL
	RETELA STRADALĂ
	SPĂLIU VERDE (GRĂZINĂ)
	PARKING
	REȚEA DE UTILITĂȚI
	REȚEA DE APĂ
	ALTE STRUCTURI



Nr. P/L	Coordonate punct de cotitură (m)		Lungimi (m)
	X	Y	
101	558172.876	308910.225	19.270
102	558172.876	308910.225	7.214
103	558184.233	308910.225	15.044
104	558184.233	308910.225	8.889
105	558184.233	308910.225	12.354
106	558184.233	308910.225	17.284
107	558184.233	308910.225	12.585
108	558184.233	308910.225	5.350
109	558184.233	308910.225	5.350
110	558184.233	308910.225	8.167
111	558184.233	308910.225	11.823
112	558184.233	308910.225	25.375
113	558184.233	308910.225	20.571
114	558184.233	308910.225	24.866
115	558184.233	308910.225	13.469
116	558184.233	308910.225	8.589
117	558184.233	308910.225	10.673
118	558184.233	308910.225	5.375
119	558184.233	308910.225	4.619
120	558184.233	308910.225	4.619
121	558184.233	308910.225	4.619
122	558184.233	308910.225	4.619
123	558184.233	308910.225	4.619
124	558184.233	308910.225	4.619
125	558184.233	308910.225	4.619
126	558184.233	308910.225	4.619
127	558184.233	308910.225	4.619

S.C. IMAGE ART S.R.L.
Str. Șelărești, Nr. 13, Junc. Cluj Napoca, Jud. Cluj
Tel: 0766.66.66.66

REGISTRUL UNIFICAT AL ACTIVITĂȚII ECONOMICE
CUI: 31030904
S.C. IMAGE ART S.R.L.
Junc. Cluj Napoca, Jud. Cluj

ELABORARE P.U.Z. CONFORM LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATA
Adresa: Str. Șelărești, Nr. 17, Corn. Foresti, Jud. Cluj
Durata: 04/2020

ELABORARE P.U.Z. CONFORM LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATA
Adresa: Str. Șelărești, Nr. 17, Corn. Foresti, Jud. Cluj
Durata: 04/2020

REGISTRUL UNIFICAT AL ACTIVITĂȚII ECONOMICE
CUI: 31030904
S.C. IMAGE ART S.R.L.
Junc. Cluj Napoca, Jud. Cluj

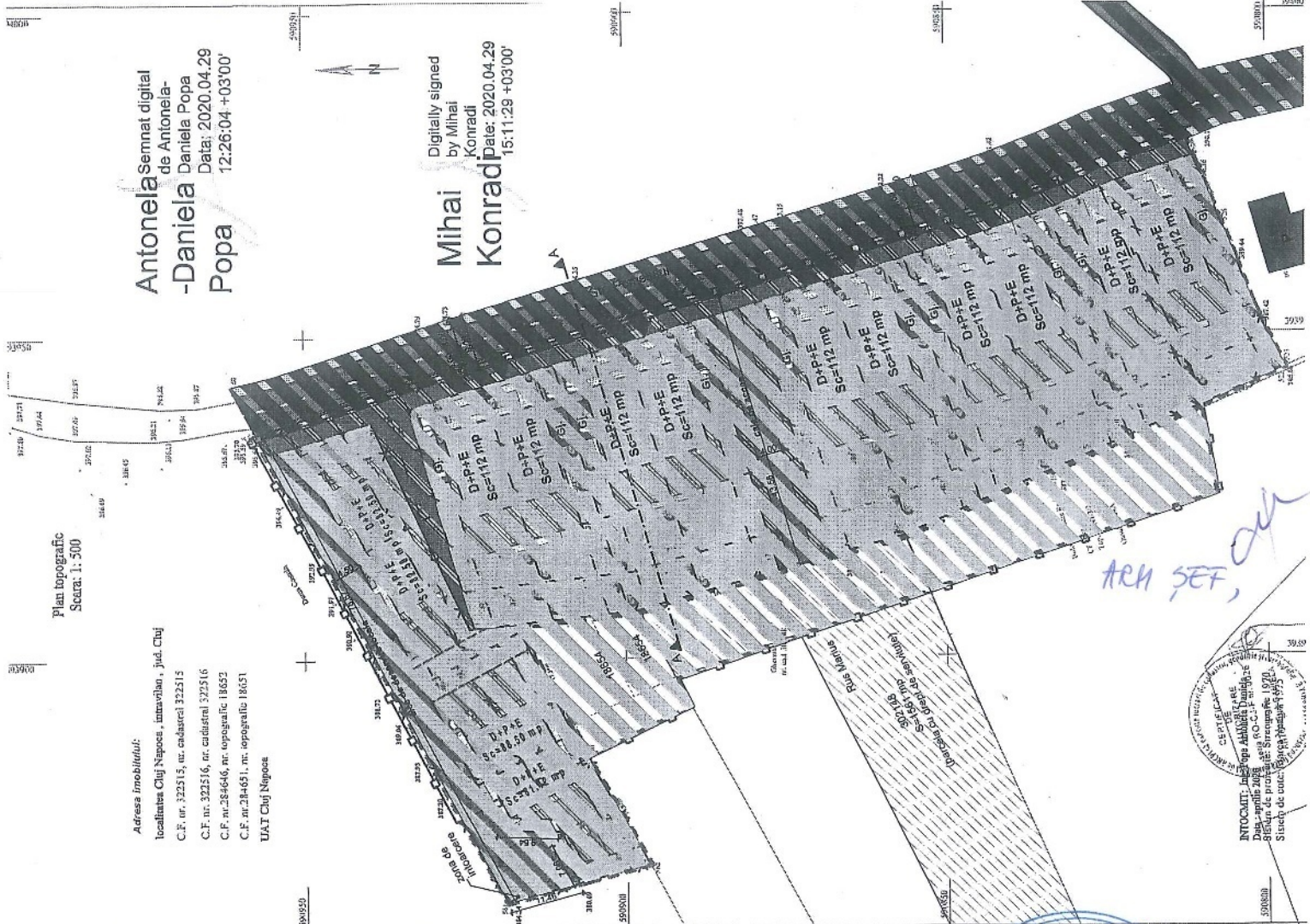


ANEXA nr. 2 la H.C.L. nr. 155/2021



LEGENDA

NOTA explicative:
23 de locuri a unui lac în suprafața din 7,065mp după cum urmează:
14 imobile (parcele) în vederea construcției de locuințe unifamiliale în localitatea Municipiului Cluj-Napoca, în proprietate privată;
- 1 imobil cu destinația de „drum” ce reprezintă albea de deservire locală ce deservește cele 4 parcele aflate în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca;
- 3 imobile cu destinația de „drum” ce reprezintă calea de acces ce se deservesc din str. Pomet;
- 4 imobile cu destinația de „spațiu verde” ce cuprind zona verde indicată arcei Pomet și zona verde adiacentă căii de acces la parcela cu nr. cad. 302746;
3 imobile cu destinația de „drum” necesare regulării înălțimii Pomet.



**Antonela Semnat digital
de Antonela-
Daniela Daniela Popa
Data: 2020.04.29
12:26:04 +03'00'**

**Mihai
Konrad**
Digitally signed
by Mihai
Konrad
Date: 2020.04.29
15:11:29 +03'00'

Adresa imobilului:
Localitatea Cluj Napoca, imarașlan, Jud. Cluj
C.F. nr. 322515, nr. cadastral 322515
C.F. nr. 322516, nr. cadastral 322516
C.F. nr. 284640, nr. topografic 18653
C.F. nr. 284651, nr. epografic 18651
UAT Cluj Napoca

Plan topografic
Scara: 1: 500

ARH SET, au



INTOCMIT: Ing. Popa Antonela-
Daniela
Data: 2020.04.29, ora 15:11:29
Strada de case: Epoca Napoca 1970

OBSERVAȚII:
- ÎNTECIBILE DIMENSIUNILE SE VERIFICĂ LA FATA LOCUIȚII
- DIFERENȚELE FAȚA DE PLANURI SE VERIFĂ ÎNAINTE DE EXECUȚIA
- CU PROIECTANTUL SAU DIRIGINȚELE DE ȘANTIER

CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ : C
CLASA DE IMPORTANȚĂ : III
GRAD DE RESISTENȚĂ LA FOC: II
ZONA SEISMICĂ: 0.10 g

S.C. IMAGE ART S.R.L.
Str. Ștefan cel Mare, Nr. 17, Av. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

PROIECTANT: S.C. ASIA STEEL STRUCTURES S.R.L.
Adresa: Str. Ender, Nr. 17, Cam. Horast, Jud. Cluj

ELABORARE P.U.Z. CONFORM LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATA

TITLUL PROIECTANT: OBIECTIVE DE UNIUNATE PUBLICA
PARTE DESINATA

No.	Coordonate punct de control	Lungimi	
Pct.	X (m)	Y (m)	DL (m)
101	563816.816	83683.285	12.70
102	563816.816	83683.285	12.70
103	563830.233	83683.097	7.214
104	563844.678	83687.540	15.044
105	563850.358	83683.250	5.859
106	563850.323	83681.608	17.928
107	563816.816	83683.285	13.564
108	563816.816	83683.285	13.564
109	563822.453	83684.854	12.895
110	563835.523	83681.257	5.520
111	563835.719	83681.199	9.167
112	563832.844	83682.813	8.618
113	563826.127	83681.133	11.823
114	563824.051	83684.480	28.375
115	563824.409	83683.208	20.743
116	563824.409	83683.208	20.743
117	563826.620	83681.676	24.868
118	563826.620	83681.676	24.868
119	563835.738	83682.542	12.648
120	563822.144	83683.580	15.469
121	563822.144	83683.580	15.469
122	563822.144	83684.125	16.801
123	563822.144	83684.125	16.801
124	563822.144	83684.125	16.801
125	563822.144	83684.125	16.801
126	563822.293	83685.113	9.844
127	563822.293	83685.113	9.844
128	563822.293	83685.113	9.844
129	563822.293	83685.113	9.844
130	563822.293	83685.113	9.844
131	563822.293	83685.113	9.844
132	563822.293	83685.113	9.844
133	563822.293	83685.113	9.844
134	563822.293	83685.113	9.844
135	563822.293	83685.113	9.844
136	563822.293	83685.113	9.844
137	563822.293	83685.113	9.844
138	563822.293	83685.113	9.844
139	563822.293	83685.113	9.844
140	563822.293	83685.113	9.844
141	563822.293	83685.113	9.844
142	563822.293	83685.113	9.844
143	563822.293	83685.113	9.844
144	563822.293	83685.113	9.844
145	563822.293	83685.113	9.844
146	563822.293	83685.113	9.844
147	563822.293	83685.113	9.844
148	563822.293	83685.113	9.844
149	563822.293	83685.113	9.844
150	563822.293	83685.113	9.844



Liu *

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

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

UTILIZARI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) de tip cuplat și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurii, 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 parcarea în față a unui autoturism.



AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ 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 Pomét:

- (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 Pomét sau din strada Pomét 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.

STATIONAREA 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 Pomét:

- 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 lisă fălțuită 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.

CONDII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

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.

SPATIUL LIBER SI SPATIUL PLANTAT

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 înmbrăcăminte 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

SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Spatii verzi – scuaruri, gradini, parcuri cu acces public

SECTIUNEA 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

CONDIZIILE VERZII

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

SECTIUNEA 3. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

CONDIZIILE MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 5%

CONDIZIILE MAXIME DE ACOPERIRE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,1

Data: Octombrie 2020



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





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.....din15.06.2018.....

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 servituți

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;
- cehiparea 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.

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



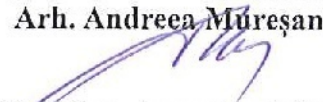
Inspector specialitate,
Arh. Exp. Ligia Subțirică



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

G_c
Hmax. = 8m

Lir

Uliu
Hmax. = 12m

Lir

A

Em
Hmax. = 28m

ZONA REGLEMENTATĂ = ZONA STUDIATĂ

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

Anexa la Avizul de
VI ZAT
Opere de
14.06.2018

SECRETAR

8m

Str. Prasinii



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 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.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 cornișă 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. 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 MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calca 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. 223 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. Pommet – 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 Pommet și a drumului de servitute ce se desprinde din strada Pommet, 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 Pommet și a drumului de servitute ce se desprinde din strada Pommet, care deservește parcela cu nr. Cad. 302148.

Construcțiile propuse pe parcelele cu front la aleca 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 Pommet, 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 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 odilitar (inclusiv iluminat stradal) și realizată la nivel de piatră spartă cilindrată de către beneficiar/proprietar (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 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

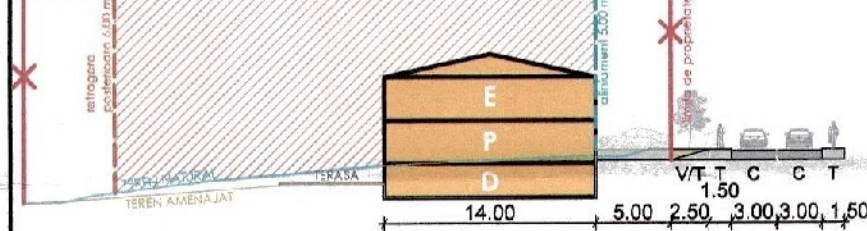
Arhitect Șef,
Arh. Daniela Pop

Nota explicativa:

Suprafata teren reglementat prin PUZ - 7099 mp, din care:

- 6912 mp - teren destinat realizarii de locuinte individuale (14 parcele)
- 642.62 mp - teren cu destinatia de „drum”, din care:
 - 175.10 mp - cale de acces la parcela cu nr. cad. 302148, cu latimea de 4 m;
 - 422.20 mp - alee de deservire locala cu latimea de 4.5 m;
- 45.32 mp - suprafata necesara regularizarii strazii Pomet (27.18mp+14.36mp+3.78mp)
- 544.38 mp - teren cu destinatia de „spatiu verde”, din care:
 - 366.82 mp - spatiu verde adiacent strazii Pomet (183.26mp + 183.56mp)
 - 177.56 mp - spatiu verde adiacent caii de acces (77.34mp+100.22mp)

SECTIUNEA - A



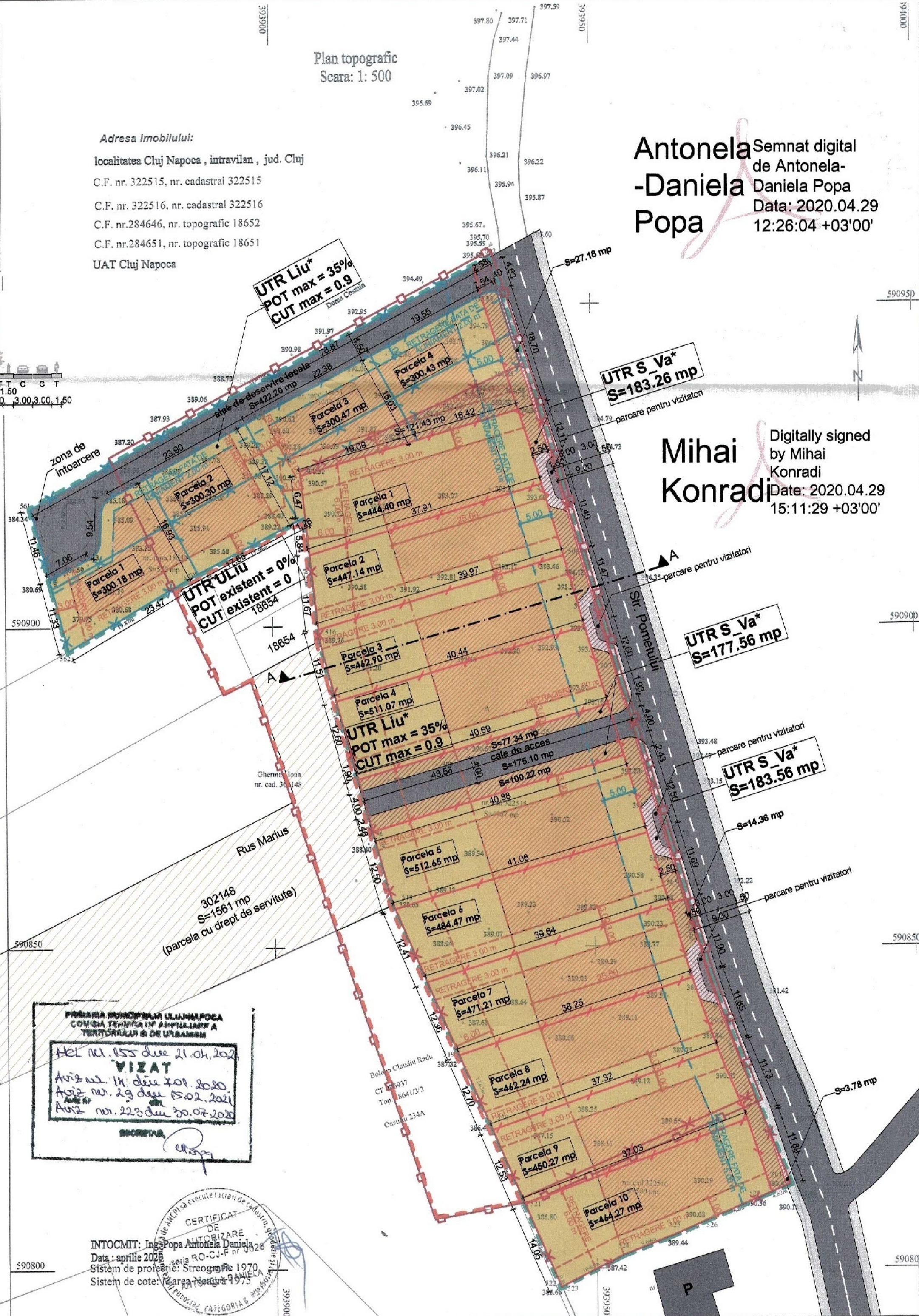
Plan topografic
Scara: 1: 500

Adresa imobilului:

localitatea Cluj Napoca , intravilan , jud. Cluj
C.F. nr. 322515, nr. cadastral 322515
C.F. nr. 322516, nr. cadastral 322516
C.F. nr.284646, nr. topografic 18652
C.F. nr.284651, nr. topografic 18651
UAT Cluj Napoca

Antonela Daniela Popa
Semnat digital de Antonela Daniela Popa
Data: 2020.04.29 12:26:04 +03'00'

Mihai Konradi
Digitally signed by Mihai Konradi
Date: 2020.04.29 15:11:29 +03'00'



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
COMISIA TERENURILOR ÎN AMPLASARE A TERITORIILOR ÎN DEZVOLTARE URBANĂ
HEI nr. 155 din 21.04.2021
VIZAT
Anexa nr. 14 din 20.04.2021
Anexa nr. 23 din 05.02.2021
Anexa nr. 223 din 30.07.2020

INTOCMIT: Ing. Popa Antonela Daniela
Data: aprilie 2021
Sistem de proiectare: Struoft 1970
Sistem de cote: 1975

LEGENDA

- ZONA REGLEMENTATA PRIN P.U.Z. (ZONA STUDIATA)
- UTR LIU* PROPUS - FAZA 1 A PROIECTULUI
- UTR LIU* EXISTENT - FAZA 2 A PROIECTULUI
- LIMITA DE PROPRIETATE EXISTENTA PARCELA BENEFICIAR
- LIMITA DE PROPRIETATE EXISTENTA PARCELA MUN. CLUJ-NAPOCA
- LIMITA DE PROPRIETATE PROPUA PE PARCELA BENEFICIARULUI
- LIMITA DE PROPRIETATE PROPUA PE PARCELA MUN. CLUJ-NAPOCA
- TEREN CEDAT PENTRU ASIGURAREA PROFILULUI STRAZII POMET
- TEREN CEDAT PENTRU ASIGURAREA PROFILULUI STRAZII POMET
- RETRAGERE PROPUSA FATA DE ALINIAMENT
- RETRAGERI PROPUSE LATERALE/ POSTERIOARE
- PARCELA PRIVATA CU DREPT DE SERVITUTE - 302148
- ZONA CONSTRUIBILA
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CIRCULATI PUBLICA AUTO
- CIRCULATI PUBLICA PIETONALE
- SPATIU VERDE (GAZON)



OBSERVATII:
- TOATE COTELE SI DIMENSIUNILE SE VOR VERIFICA LA FATA LOCULUI
- DIFERENTELE FATA DE PLANURI SE VOR LAMURI INAINTE DE EXECUTIE
- CU PROIECTANTUL SAU DIRIGINTELE DE SANIER

CATEGORIA DE IMPORTANTA : C
CLASA DE IMPORTANTA: III
GRAD DE REZISTENTA LA FOC: II
ZONA SEISMICA: 0.10 g

Proiectant general:

Nr. Pol.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(Li+1)
	X [m]	Y [m]	
101	590812.976	393980.225	19.270
102	590830.835	393972.988	7.943
103	590838.233	393970.097	7.214
104	590844.979	393967.540	15.044
105	590859.398	393963.250	5.859
106	590865.023	393961.608	28.828
107	590893.728	393953.503	17.394
108	590910.438	393948.673	13.564
109	590923.453	393944.854	12.595
110	590935.523	393941.257	6.520
111	590940.775	393939.559	9.272
112	590936.787	393931.189	9.167
113	590932.844	393922.913	8.618
114	590929.137	393915.133	11.823
115	590924.051	393904.480	26.375
116	590897.830	393907.305	22.143
117	590876.488	393913.208	20.571
118	590866.630	393918.576	24.966
119	590833.739	393928.542	12.646
120	590822.144	393933.590	13.469
121	590809.794	393938.986	12.923
122	590797.945	393944.125	0.801
123	590797.216	393944.457	10.873
124	590802.119	393954.162	8.599
125	590805.248	393962.172	5.375
126	590807.383	393967.113	9.644
127	590811.158	393975.979	4.619

S(314801)=5547.19mp P=346.115m

S.C. IMAGE ART S.R.L.
Str. Galaxie, Nr. 12, Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA
Sef de proiect:	dr. arh. Ovidiu Gabor	
Proiectat:	dr. arh. Ovidiu Gabor	
Desenat:	arh. Nădăsan Mihaela	
Beneficiar:	S.C. ASSA STEEL STRUCTURES S.R.L.	

Adresa: Str. Eroilor, Nr. 17, Com. Floresti, Jud. Cluj

Denumire proiect: **ELABORARE P.U.Z. CONFORM LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATA**

Adresa: Str. Pometului, FN, Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Titlu planșă: **REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE PARTE DESENATA**

format:	proiect nr.:	faza:	data:	scara:	nr. planșă:	index:
420 x 594	05/2017	P.U.Z.	04.2021	1:500	U.03	

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 Dezbateră publică la sediul Primăriei, în datele de 23.07.2019 și 30.08.2019

Anunțul cu privire la dezbateră publică 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

Dezbateră publică 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 Siclă 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
- S.C.A. Moscovits, Steopan, Ilian, Lascău – str. Andrei Mureșanu nr. 15
- Gherman Ioan –
- Duma Cosmin –
- Direcția Patrimoniul Municipului 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;

Dezbateră publică a studiului de urbanism a avut loc în datele de : 23.07.2019 - ora 15 și 30.08.2019 - ora 10.

La dezbateră 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 dezbateră 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.

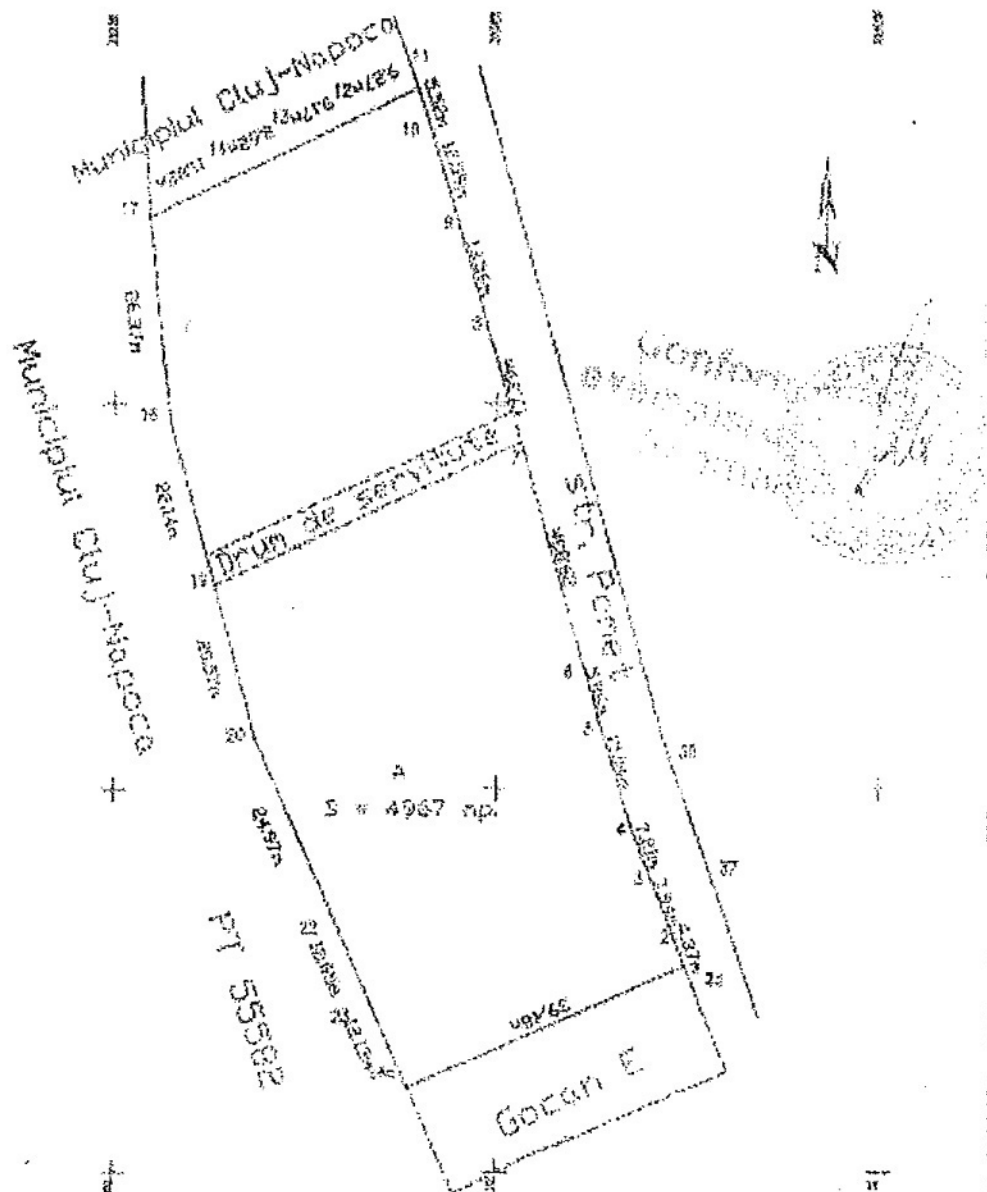
Din partea publicului a fost prezent reprezentantul legal al d-lui. Rus Marius care ridică problema dimensionării rețelelor și dorește lățirea drumului de acces.

Prin adresa cu nr. 176849/05.04.2018, dl. Rus Marius cu domiciliul în
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



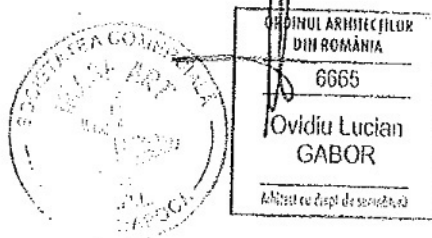
B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare, inclusiv:

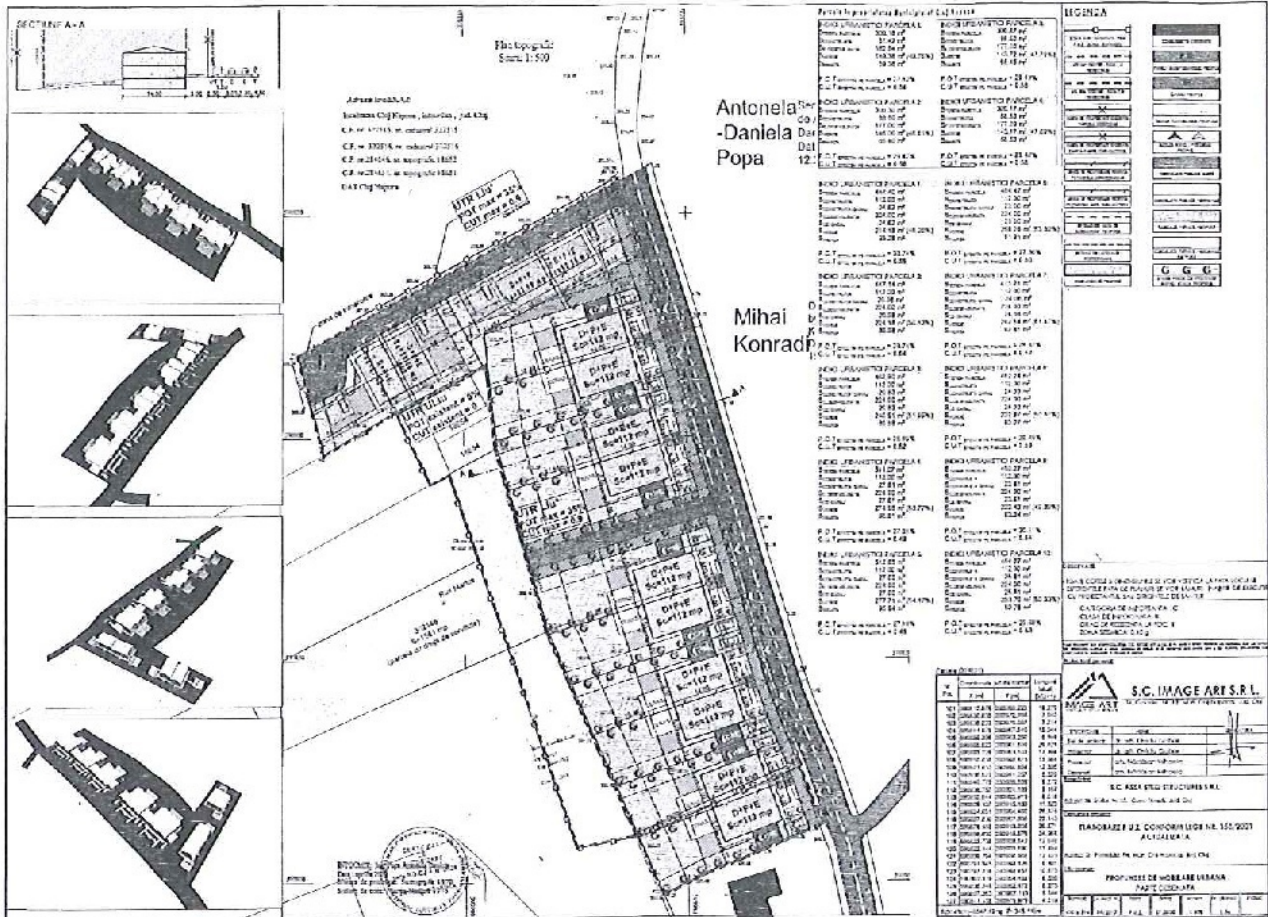
1. modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public;

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 lățimea 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