

## HOTĂRÂRE

### P.U.Z. de urbanizare și dezvoltare zonă rezidențială - str. Tractoriștilor est

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. de urbanizare și dezvoltare zonă rezidențială - str. Tractoriștilor est – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 402598/1/21.08.2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 402621/433/21.08.2020 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea solicitată aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. de parcelare și dezvoltare zonă rezidențială - str. Tractoriștilor est, beneficiari: Bal Carmen, Bal Nicolae, Iuhos Carmen-Ioana, Iuhos Iosif, Tudor Natalie-Daniel, Tudor Dana, Bartha Szilard, Bartha Imola Margit, Fonai Monica, Turicu Dan Cristian, Turicu Adrian, Turicu Silvia, Băncilă Manuel Doru, Băncilă Daniela Valeria, Crișan Flaviu-Daniel, Crișan Anda-Georgiana, Turoș Mugurel-Ioan, Vranău Maria, Varvara Tiberiu-Ioan, Varvara Estera, Măluțan Ana-Cristina, Tordai Ferenc;

Reținând Avizul de Oportunitate nr. 16 din 11.01.2018, Avizul Arhitectului Șef nr. 73 din 16.03.2020 și nr. 245 din 11.08.2020, avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Reținând prevederile art. 56 din Legea 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 nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

## HOTĂRĂȘTE :

**Art. 1** P.U.Z. de urbanizare și dezvoltare zonă rezidențială - str. Tractoriștilor est, beneficiari: Bal Carmen, Bal Nicolae, Iuhos Carmen-Ioana, Iuhos Iosif, Tudor Natalie-Daniel, Tudor Dana, Bartha Szilard, Bartha Imola Margit, Fonai Monica, Turicu Dan Cristian, Turicu Adrian, Turicu Silvia, Băncilă Manuel Doru, Băncilă Daniela Valeria, Crișan Flaviu-Daniel, Crișan Anda-Georgiana, Turoș Mugurel-Ioan, Vranău Maria, Varvara Tiberiu-Ioan, Varvara Estera, Măluțan Ana-Cristina, Tordai Ferenc pe terenuri proprietate privată nr. cad. 324821 și nr. cad. 302338 ;

Prin PUZ se propune parcelarea terenului și stabilirea de reglementari urbanistice după cum urmează:

#### ***U.T.R. Lic - Locuințe cu regim redus de înălțime individuale și colective mici***

- *funcțiunea predominantă*: zonă rezidențială de densitate mică (locuințe unifamiliale izolate, cuplate și locuințe colective mici, grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.
- *retragerea min. față de aliniament*: alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minim 3 m, recomandat 5 m. Pentru parcelele de colț, retragerea minimă de 3m se va realiza față de ambele aliniamente. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism. Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția parcelelor încadrate în subzona Lic/b și a ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc);
- *retragerea min. față de limitele laterale și posterioare*: (a) în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințele colective mici, locuințe izolate, cuplate, capetele de șiruri ale locuințelor înșiruite, clădirile se vor

retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m, excepție facând parcela de colț, aflată pe frontul estic al strazii Randunicilor la intersecția cu str. Raului, pentru care retragerea față de parcelele construite (limita de proprietate estică) va fi de minim 5m. (b) 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, cu excepția parcelelor de colț.(c) în cazul locuințelor, 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 2,8 m.;

- *înălțimea maximă admisă:*

Li/c\_a - Subzona aferentă locuințelor individuale

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter și etaj, demisol și parter). Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul P.U.G. aprobat cu HCL 493/22.12.2014.

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 (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 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.

Li/c\_b – Subzona aferentă locuințelor colective mici

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane parter și două etaje, suplimentar față de acestea, este admis un demisol sau subsol, ce va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+2, D+P+2 (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

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

- *indicii urbanistici:* P.O.T. maxim = 35% ; C.U.T. Maxim = 0.9;

***U.T.R. Is\_A - Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente***

- *funcțiunea predominantă:* instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult;
- *retragerea min. față de aliniament:* alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minim 3, recomandat 5 m;
- *retragerea min. față de limitele laterale și posterioare:* Clădirea propusă se va retrage față de parcela încadrată în Subzona S-Va cu minim 1.5m și cu minim 3,0m față de parcelele destinate locuințelor.
- *înălțimea maximă admisă:* Se vor aplica cumulativ următoarele criterii: (a) înălțimea maximă la cornișă sau aticul superior al etajului retras nu va depăși 16 m și respectiv P+2E+R(M); (b) se admit nivele parțiale (supanete, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată; se recomandă ca înălțimea liberă a parterului să fie minim 4m. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+2E+M, (S)+P+2E+R, S+D+P+2E+M, S+D+P+2E+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).+;
- *indicii urbanistici :* P.O.T max.= 60%, C.U.T max=2;

***U.T.R. S\_Va - Scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat***

- *funcțiunea predominantă:* Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor;

- *indicii urbanistici* : P.O.T max.= 5%, C.U.T max= 0,1 (doar pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip);

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

Suprafețele de teren necesare lărgirii străzii Bazna și realizării străzii propuse cu ampriză de 12m, se vor dezmembra din parcela inițială și înscrie în CF cu destinația de „drum” anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele.

Strada nou propusă se va echipa edilitar și realiza la strat de uzură anterior emiterii autorizațiilor de construire pentru parcelele cu acces direct din aceasta.

Spațiul verde cu acces public nelimitat reglementat prin P.U.Z, se va amenaja în baza unui proiect de specialitate până la recepția construcțiilor propuse pe parcelele cu front la strada de 12m.

Strada nou propusă și spațiul verde cu acces public nelimitat se vor transfera în domeniul public cu titlu gratuit, anterior emiterii certificatului de atestare a edificării construcțiilor.

Planșa Reglementări urbanistice se constituie în Anexa 1, Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 2 și „Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse” se constituie în Anexa 3 la prezenta hotărâre.

**Art.2** Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de cinci ani.

**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**