

**H O T Ă R Â R E**  
**privind aprobarea P.U.Z. de urbanizare, str. Breaza – str. Colonia Breaza – etapa I**

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în şedinţă ordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. de urbanizare, str. Breaza – str. Colonia Breaza – etapa I – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 478605/1/29.04.2022 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 478633/433/29.04.2022 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. de urbanizare, str. Breaza – str. Colonia Breaza – etapa I, beneficiari: Cordoș Mihaela Adela, Simon-Ammer Helga, Simon Csongor, Toroczkai Iosif, Toroczkai Etelka-Magdalna, Wagner Michael, Wagner Adriana-Georgiana, Mărginean Mircea, Mărginean Maria-Iuliana;

Reținând Avizul de Oportunitate nr. 210 din 28.07.2020, Avizul Arhitectului șef nr. 187 din 2.12.2021 și nr. 30 din 24.02.2022 precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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

Potrivit dispozițiunilor 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 Â S T E :**

**Art. 1.** – Se aprobă Planul urbanistic zonal de urbanizare, str. Breaza – str. Colonia Breaza – etapa I, beneficiari: Cordoș Mihaela Adela, Simon-Ammer Helga, Simon Csongor, Toroczkai Iosif, Toroczkai Etelka-Magdalna, Wagner Michael, Wagner Adriana-Georgiana, Mărginean Mircea, Mărginean Maria-Iuliana, pe parcele proprietate privată, nr. cad. 299468, nr. cad. 335914, nr. cad. 298927, nr. cad. 299469, nr. cad. 334250, nr. cad. 335915.

Prin P.U.Z. se propune parcelarea terenului (7 parcele destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime, o parcelă cu destinația de spațiu verde cu acces public nelimitat, un imobil cu destinația de drum – strada „A” și o suprafață de teren necesară regularizării străzii Breaza și Colonia Breaza) și stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

**U.T.R Liu\* Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcele de tip urban;**  
- *funcțiune predominantă*: locuințe cu regim redus de înălțime – locuințe unifamiliale și familiale (două unități locative pe parcelă, unități suprapuse sau alipite) și anexele acestora (garaje, filigorii, imprejmuiiri, platforme carosabile și pietonale, amenajari exterioare, piscine). Pentru locuinte cu două unități locative suprafața parcelei trebuie să fie de minim 550mp, iar pentru locuințe unifamiliale de minim 450mp.

- *regim de construire*: izolat;

- *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane. Totalizat regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații (S)+P+E+M, (S)+P+E+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 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 ADC/mp;

- *retragerea față de aliniament*: min. 3 m, max. 5m. Garajele sau partile de cladire care contin garaje se vor retrage cu 6 m față de aliniament pentru a permite parcarea în fata a unui autoturism. Pentru parcelele de colț, retragerea minimă de 3m se va realiza față de

toate limitele de proprietate.

- *retragerea față de limitele laterale*: min. 3 m; garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2.8 m;
- *retragerea față de limitele posterioare*: clădirile (inclusiv garajele) se vor retrage de la limita posterioară cu o distanță minimă de 6m. Toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban (cu excepția parcelelor de colț) se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25m cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribue la organizarea grădinii (filigorii, pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc)
- *circulațiile și accesele*: accesul pe parcele se realizează din strada Breaza regularizată la ampriza de 9 m, din strada Colonia Breaza regularizată la ampriză de 12 m și din strada nou propusă „A” cu ampriza de 9 m. Pe o parcelă se poate prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil (cu lățime maximă de 3,5m) pentru fiecare unitate locativă. Acolo unde este posibil se recomandă alipirea acceselor auto. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabili.

- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul locurilor de parcare: pentru locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale) inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere – minim un loc de parcare pentru construcții cu AU mai mică de 100mp și minim două locuri de parcare pentru construcții cu AU mai mare de 100mp. Servicii cu acces public (servicii de proximitate): minimum două locuri de parcare

- *echiparea tehnico-edilitară*: toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale (apă, canalizare, electrică, gaz); Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrică, 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.

#### **U.T.R. S\_Va – subzonă verde - scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat;**

- *funcțiune predominantă*: plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo,mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule, componente ale amenajării peisagere, construcții pentru activități culturale și alimentație publică,grupuri sanitare, spații pentru întreținere
- *indicatori urbanistici*: P.O.T max = 5%, CUT max= 0,1;
- *înălțimea maximă admisă*: (D)+P, max. 4m;
- *retragere față de aliniament, limitele laterale și posterioară*: minim 5m;
- *staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

**Strada „A”** propusă prin P.U.Z., va fi înscrisă în CF cu destinația de “drum”, echipată edilitar (apă-canal, electrică, gaz) iar partea carosabilă a acesteia realizată la strat de uzură, în baza unui proiect de specialitate, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta, iar până la recepția construcțiilor se vor realiza trotuarele, inclusiv iluminatul stradal. Strada va avea acces public nelimitat.

**Suprafațele de teren necesare regularizării străzii Breaza și străzii Colonia Breaza**, conform planșei A04- Reglementări urbanistice, vor fi dezmembrate din parcelele inițiale, înscrise în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din acestea și aduse la strat de uzură (asfalt) până la recepția construcțiilor propuse.

**Subzonă verde cu acces public nelimitat** reglementată prin P.U.Z. va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în C.F. cu titlul de „spațiu verde cu acces public nelimitat” și amenajată în baza unui proiect de specialitate anterior receptiei ultimei construcții. Spațiul verde amenajat va conține vegetație joasă, medie și înaltă (cel puțin 9 de arbori cu circumferință minimă de 35 cm măsurată la 1 m de la colet).

Planșa A.04 – *Plan Reglementări Urbanistice* se constituie în Anexa 1 și Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 2 la prezenta hotărâre și fac parte integrantă din aceasta.

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

**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**

Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_  
(Hotărârea a fost adoptată cu \_\_ voturi)