

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Mihai Românu – sud

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Mihai Românu – sud;

Reținând Referatul de aprobare nr. 629407/1/13.07.2022 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 629445/433/13.07.2022 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Mihai Românu – sud – beneficiară S.C. Top Home International S.R.L.

Reținând Avizul de oportunitate nr. 200 din 28.12.2021, Avizul Arhitectului șef nr. 89 din 26.05.2022 precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

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;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic Zonal – construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Mihai Românu – sud – beneficiară S.C. Top Home International S.R.L., pentru un teren în suprafață măsurată de 10492 mp aflată în proprietate privată, ce cuprinde imobilul cu nr. cad. 269662.

Planul urbanistic Zonal propune construirea de locuințe cu regim redus de înălțime (U.T.R. Liu*) și o parcelă cu destinația de spațiu verde cu acces public nelimitat (U.T.R. S_Va*) cu menținerea prevederilor R.L.U. aferent P.U.G. pentru suprafața de teren încadrată în U.T.R. = Vpr.

Reglementări urbanistice propuse:

U.T.R. Liu* – zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban

– *funcțiune predominantă:* zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale izolate), cu o structură urbană coerentă;

– *regim de construire:* izolat;

– *caracteristicile parcelelor:* front la strada Mihai Românu, lungimea frontului la stradă mai mare de 12 m, iar adâncimea este mai mare decât frontul la stradă;

– *înălțimea maximă admisă:* regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane, totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: D+P+M, D+P+E, (S)+P+E+ER (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, E – etaj, ER – etaj retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau 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:* construcțiile vor fi retrase cu minim 30 m față de aliniamentul străzii Mihai Românu, profil III.E – 16 m propus prin P.U.G. Este permisă amplasarea în aliniamentul propus, al străzii Mihai Românu, a anexelor/ediculelor ce contribuie la securizarea accesului, mascării elementelor de echipare edilitară și evacuării deșeurilor;

– *retragerea față de limitele laterale:* retragerea față de limitele laterale ale parcelelor va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau

atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus. Este permisă amplasarea pe limitele laterale ale parcelei a anexelor/ediculelor ce contribuie la securizarea accesului, mascării elementelor de echipare edilitară și evacuării deșeurilor;

– *retragerea față de limitele posterioare*: retragerea față de limitele posterioare ale parcelelor va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus;

– *staționarea autovehiculelor*: staționarea autovehiculelor va fi organizată în interiorul parcelei;

Necesarul de parcaje: Locuințe individuale (unifamiliale):

(a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu A.U. mai mică de 100 mp;

(b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu A.U. mai mare de 100 mp;

Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit;

– *echiparea tehnico-edilitară*: toate clădirile vor fi racordate pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV, etc.).

U.T.R. S_Va* – subzonă verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

– *funcțiune predominantă*: spații verzi – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat, 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;

– *indicatori urbanistici*: P.O.T. max. = 5%, C.U.T. max. = 0,1;

– *înălțimea maximă admisă*: P, Hcornișă = max. 4 m;

– *retragere față de aliniament*: minim 5 m;

– *retragerea față de limitele laterale*: minim 5 m;

– *retragerea față de limita posterioară*: minim 5 m;

– *staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcarele automobilelor pe teritoriul zonelor verzi cu excepția accesului auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat;

– *echiparea tehnico-edilitară*: în zona de întreținere va fi organizat un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

U.T.R. Vpr – se mențin prevederile prevăzute în P.U.G.

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

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Mihai Românul pe tronsonul adiacent P.U.Z. va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele. Până la recepția construcțiilor propuse, aceasta va fi adusă la strat de uzură (asfalt) și transferată în domeniul public cu titlu gratuit, conform propunerii din planșa A5 – „Plan cu proprietatea asupra terenurilor”.

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 recepției construcțiilor. Spațiul verde amenajat va conține vegetație joasă, medie și înaltă (cel puțin 3 de arbori cu circumferința minimă de 35 cm măsurată la 1 m de la colet).

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se constituie în Anexa 1, planșa A3 – „Plan reglementări urbanistice” se constituie în Anexa 2, planșa de A4 – „Plan reglementări urbanistice – posibilitate mobilare urbanistică” în Anexa 3 și planșa A5 –

„Plan cu proprietatea asupra terenurilor” în Anexa 4, anexe care fac parte integrată din prezenta hotărâre.

Art. 2. – Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de trei 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

Nr. din 2022
(Hotărârea a fost adoptată cu voturi)