

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare
parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime,
Dealul Fânațelor

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal parcelare și
construire locuințe cu regim redus de înălțime, Dealul Fânațelor - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr.693941/1/19.08.2022 al primarului municipiului Cluj-Napoca,
în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 693969 /19.08.2022 al Direcției Generale de Urbanism și
al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal parcelare și construire
locuințe cu regim redus de înălțime, Dealul Fânațelor, beneficiari: Țărmure Ovidiu-Dan, Țărmure
Raluca, Țărmure Mircea-Dumitru, S.C. Tardo Construct S.R.L., pentru o suprafață de teren de 4.000 mp,
în proprietate privată;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 89 din 31.03.2020. și Avizul Arhitectului șef nr. 121 din
4.07.2022, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Potrivit prevederilor 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;

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 parcelare și construire locuințe cu regim redus de
înălțime Dealul Fânațelor, beneficiari: Țărmure Ovidiu-Dan, Țărmure Raluca, Țărmure
Mircea-Dumitru, S.C. Tardo Construct S.R.L. pentru parcela cu nr. Cad. 346487, rezultată
din alipirea imobilelor cu nr. cad. 261655 și nr. cad. 322545, aflate în proprietate privată.

Planul urbanistic Zonal propune dezvoltarea unui teren în suprafață de 4.000 mp pe
bază de structură parcelară, respectiv 8 parcele destinate construirii de locuințe unifamiliale
cu regim redus de înălțime (UTR Liu*) și un imobil destinat circulației aferente dezvoltării
proapse.

**- U.T.R. Liu* – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip
urban**

- *funcțiunea predominantă*: locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat;

- *regim de construire*: deschis;

- *înălțimea maximă admisă*: două niveluri supraterane. Suplimentar față de acestea, se
admite o mansardă sau un nivel retras. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una
dintre următoarele configurații: (S)+P+E, D+P+M, D+P+R. Înălțimea maximă admisă a
clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, 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 10 m.

- *conformarea arhitectural-volumetrică*: Construcțiile propuse, prin conformare,
volumetrie și aspect exterior, nu vor intra în contradicție cu aspectul general al zonei. Pentru
o imagine urbană unitară, se va ține cont de ansamblul de locuințe învecinat, edificat în
baza PUZ aprobat cu H.C.L nr. 116/2009.

- *indici urbanistici*: P.O.T maxim = 35 %, C.U.T maxim = 0,9 ADC/mp;

- *retragerea față de aliniament*: 5m, alinierea clădirilor este obligatorie. Garajele vor fi
retrase cu minim 6m de la aliniament, pentru a putea permite parcare în față a unui
autoturism;

- *retragerea față de limitele laterale*: minim 3 m; 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 2,8m.

- *retragerea față de limita posterioară*: minim 6 m.

- *circulații și accese*: accesul la amplasament se realizează dintr-o alee de interes local, cu ampriză de 9m, ce se desprinde din strada Dealul Fânațelor, între numerele administrative 24 și 26. Prin PUZ se propune prelungirea aleii existente (nr. Cad. 292558) în vederea deservirii celor 8 parcele propuse și realizarea unui loc de întoarcere auto. Pentru fiecare parcelă se poate prevedea un singur acces pietonal și un singur acces auto; Accesul carosabil pe parcelă va avea o lățime de maxim 5m.

- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza exclusiv în interiorul parcelelor. Necesarul locurilor de parcare:

Locuințe individuale(unifamiliale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

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

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

- *echiparea tehnico-edilitară*: Toate utilitățile se vor asigura prin racordarea la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime. 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 împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

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

Aleea propusă prin P.U.Z. cu ampriză de 9 m, va fi echipată edilitar, iar partea carosabilă a acesteia (cu lățime de 7 m) va fi adusă la strat de uzură anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, iar până la recepția construcțiilor, vor fi realizate trotuarele.

Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 1 și Planșa U03 - Reglementări Urbanistice se constituie în Anexa 2, care 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**