

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Luminii – str. Eugen Ionesco vest

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, str. Luminii – str. Eugen Ionesco vest, proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 79888/1/7.02.2023 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 80292/433/7.02.2023 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, str. Luminii – str. Eugen Ionesco vest, beneficiari: Muntean Marius, Muntean Viviana-Maria, Matei Arabela-Camelia, Mureșan Veronica, Coste Costel, Coste Daniela Maria, Tritean Liviu, Vanciu Gheorghe Ioan, Meseșan Vasile, Meseșan Cristina-Maria, Pantelimon Ioana Maria, Farcaș Iosif-Marian, Farcaș-Leonte Maria-Marcela, Mois Maria-Cristina, Man Diana-Paula, Pop Răzvan, Dragoste Călin-Ovidiu, OVES EMPIRE S.R.L., RRI RENTAL APARTMENTS S.R.L., ART CONSTRUCT POP S.R.L., Morea Vasile, Morea Roxana-Andreea, Coste Oana, Todor Valentin, Todor Camelia și Hosu Andreea-Valentina, pentru un teren în suprafață măsurată de 11541 mp aflată în proprietate privată;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 518 din 14.06.2018, avizul nr. 67 din 09.03.2020 și Avizul Arhitectului șef nr. 120 din 4.07.2022 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 – parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Luminii – str. Eugen Ionesco vest, beneficiari: Muntean Marius, Muntean Viviana-Maria, Matei Arabela-Camelia, Mureșan Veronica, Coste Costel, Coste Daniela Maria, Tritean Liviu, Vanciu Gheorghe Ioan, Meseșan Vasile, Meseșan Cristina-Maria, Pantelimon Ioana Maria, Farcaș Iosif-Marian, Farcaș-Leonte Maria-Marcela, Mois Maria-Cristina, Man Diana-Paula, Pop Răzvan, Dragoste Călin-Ovidiu, OVES EMPIRE S.R.L., RRI RENTAL APARTMENTS S.R.L., ART CONSTRUCT POP S.R.L., Morea Vasile, Morea Roxana-Andreea, Coste Oana, Todor Valentin, Todor Camelia și Hosu Andreea-Valentina, pentru un teren în suprafață măsurată de 11541 mp aflat în proprietate privată, ce cuprinde imobilele cu nr. cad. 330431, nr. cad. 346221, nr. cad. 330482, nr. cad. 342636, nr. cad. 346264, nr. cad. 346464, nr. cad. 346222 (parțial), nr. cad. 323456, nr. cad. 323457 și nr. Cad. 341816.

Planul urbanistic zonal propune dezvoltarea unui teren în suprafață de ~1,15 ha. pe bază de structură parcelară, respectiv 22 de parcele destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime și imobile destinate circulațiilor aferente dezvoltării propuse.

Documentația reglementează:

U.T.R. Li/c* – locuințe cu regim redus de înălțime (individuale și semicolective) din zona străzii Luminii

– *funcțiunea predominantă*: locuințe individuale (unifamiliale) și familiale (două unități locative pe parcelă, unități suprapuse sau alipite) și anexele acestora – garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine;

- *subzone:*
 - **Li/c_A** – 14 parcele destinate construirii de locuințe individuale (unifamiliale);
 - **Li/c_B** – 8 parcele destinate construirii de locuințe semicolective (familiale);
- *regim de construire:* deschis;
- *înălțimea maximă admisă:*

Pentru subzona Li/c_A: două niveluri supraterane. Suplimentar față de acestea este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definiției din Glosarul de termeni (Anexa 9 din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.). Totalizat regimul de înălțime nu poate depăși una din 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;

Pentru subzona Li/c_B: trei niveluri supraterane. Suplimentar este admis un nivel destinat garajelor sau funcțiunilor conexe, nu locuirii. Totalizat regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: (S)+P+E+M, (S)+P+2E, D+P+E+M, D+P+2E. 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;
- *retragerea față de aliniament:* minim 3 m, maxim 6 m. Pentru parcelele de colț, retragerea va fi făcută față de ambele aliniamente. Garajele vor fi retrase cu minim 6 m față de aliniament pentru a permite parcare în față a unui autoturism;
- *retragerea față de limitele laterale:* clădirile vor fi retrase de la limitele laterale cu o distanță minimă de 3 m. Prin excepție, pentru parcelele P1, P7 și P8, direct învecinate cu spațiul verde (U.T.R. Ve), amplasarea față de limita sudică va fi făcută cu respectarea Codului civil. Garajele vor putea fi alipite limitelor laterale ale parcelelor cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m;
- *retragere față de limita posterioară:* clădirile și garajele vor fi retrase de la limita posterioară a parcelei (comune) cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m. Pentru parcelele de colț, retragerea va fi de minim 3 m față de toate limitele de proprietate;
- *amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:* distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișa sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m;
- *circulații, accese:* autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice. Accesul pe parcele se realizează din strada Eugen Ionesco, din prelungirea străzii Lumini (reglementată prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 959/2017) și strada „A” propusă prin P.U.Z., cu ampriză de 9 m (stradă de utilitate privată). Pe o parcelă se poate prevedea un singur acces carosabil și un singur acces pietonal pentru fiecare unitate locativă. Accesul auto va avea lățimea de maxim 4 m;
- *staționarea autovehiculelor:* va fi organizată exclusiv în interiorul parcelelor;
 - Necesarul locurilor de parcare:
 - Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:
 - (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;
 - Servicii cu acces public (servicii de proximitate): minimum două locuri de parcare;
 - Locuri de parcare pentru vizitatori: 5 locuri de parcare în lungul străzii Lumini;
- *echipare tehnico-edilitară:* completă pe strada Eugen Ionesco și strada Lumini. Toate utilitățile vor fi asigurate prin racordarea la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi. 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 împrejurimi) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

- *Suprafața de teren necesară regularizării străzii Eugen Ionesco* (conform plășei „A.04 – reglementări urbanistice”) va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în C.F. cu destinația de „drum” și adusă la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca și strada Eugen Ionesco anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta.
- *Strada „A”* reglementată prin P.U.Z. la ampriză de 9 m va fi înscrisă în C.F. cu titlu de „drum”, echipată edilitar, iar partea carosabilă a acesteia va fi realizată la strat de uzură anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din acestea. Până la recepția clădirilor vor fi realizate trotuarele.
- *Suprafața de teren necesară realizării alveolelor pentru locurile de staționare* pentru vizitatori, de-a lungul străzii Luminii, va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în C.F. cu titlu de „drum” și adusă la strat de uzură anterior recepției construcțiilor de pe parcelele adiacente alveolelor.

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

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se constituie în Anexa 1 și planșa „A04 -- plan reglementări urbanistice” se constituie în Anexa 2, anexe care fac parte integrată 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**