

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Vânătorului, nr. 39B – str. Rahovei, nr. 38-40

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Vânătorului, nr. 39B – str. Rahovei, nr. 38-40, proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 79741/1/7.02.2023 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 79928/433/7.02.2023 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Vânătorului, nr. 39B – str. Rahovei, nr. 38-40, beneficiară: S.C. VIDARA GROUP BUILDINGS S.R.L., pentru un teren în suprafață măsurată de aproximativ 4577 mp, aflat în proprietate privată;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 303 din 22.10.2020 și Avizul Arhitectului șef nr. 271 din 21.12.2022 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 – de parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Vânătorului, nr. 39B – str. Rahovei, nr. 38-40, beneficiară: S.C. VIDARA GROUP BUILDINGS S.R.L., pentru un teren în suprafață de 4577 mp, aflat în proprietate privată, ce cuprinde parcela cu nr. cad. 335436.

Prin P.U.Z. se propune parcelarea terenului (patru parcele destinate construirii și o parcelă cu destinație de „drum”) și stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

U.T.R. Liu_* – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, accesibile din strada Vânătorului

- *funcțiunea predominantă:* locuințe individuale (unifamiliale), locuințe semicolective (cu maxim 2 unități locative pe parcelă, unități locative suprapuse sau alipite) și anexele acestora: garaje, spații tehnice, filigorii, platforme carosabile/pietonale, piscine, spații de agrement/sport;
- *regim de construire:* deschis sau cuplat;
- *retragerea față de aliniament:*
 - *parcelele (1) și (2)* – minim 6 m. Garajele vor fi retrase cu minim 6 m de la aliniament pentru a permite parcare în față a unui autoturism;
 - *parcelele (3) și (4)* – parcelele nu au front la strada Vânătorului. Construcțiile pot fi amplasate adiacent aleii de utilitate privată (parcela 5), ce se desprinde din strada Vânătorului;
- *retragerea față de limitele laterale:*
 - *parcela 1* – amplasare pe limita de proprietate estică și amplasare pe limita de proprietate vestică sau cu o retragere de minim 3 m față de aceasta;
 - *parcela 2* – minim 3 m față de limita laterală estică și amplasarea pe limita de proprietate vestică;
 - *parcela 3* – minim 3 m față de limita laterală estică. Se admite amplasarea pe limita de proprietate vestică sau la mai puțin de 3 m față de aceasta;
 - *parcela 4* – minim 3 m față de limita laterală vestică. Se admite amplasarea pe limita de proprietate estică sau la mai puțin de 3 m față de aceasta;

Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, vor putea fi alipite limitelor laterale de proprietate, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m;

– *retragerea față de limita posterioară:* clădirile se vor retrage cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m;

– *amplasarea clădirilor unele față de altele pe parcelă:* distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m. În cazul în care încăperile principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m;

- *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane. 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. H maxim cornișă = 8 m, H maxim = 12 m;
- *indicii urbanistici*: P.O.T. maxim = 35%, C.U.T. maxim = 0,9;
- *circulații, accese*:
 - *parcelele (1) și (2)* – din strada Vânătorului regularizată la profil de 9 m;
 - *parcelele (3) și (4)* – acces mecanizat, din aleea de utilitate privată (parcele 5) ce se desprinde din strada Vânătorului;
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, minim un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp și două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare sau egală cu 100 mp;
- *echipare tehnico-edilitară*: toate utilitățile vor fi asigurate prin racordarea la rețelele edilitare publice.

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Vânătorului la ampriză de 9 m, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu titlu de „drum”, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele (1) și (2), iar până la recepția construcțiilor va fi adusă la strat de uzură.

Aleea de utilitate privată (parcele 5) va fi înscrisă în C.F. cu titlu de „drum”, echipată edilitar și realizată la nivel de piatră spartă cilindrată, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele (3) și (4), iar până la recepția acestora va fi adusă la strat de uzură (dalaj/asfalt).

Parcela cu nr. cad. 337517 va avea asigurat accesul auto și pietonal din strada Vânătorului, prin aleea de utilitate privată (parcele 5).

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

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se constituie în Anexa 1, planșa „A.03 – Plan reglementări urbanistice – zonificare” se constituie în Anexa 2 și planșa „A.09 – Plan parcelar” se constituie în Anexa 3, 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