

## HOTĂRÂRE

### privind aprobarea încetării aplicabilității P.U.Z. aprobat prin H.C.L nr. 55/2022 și aprobarea P.U.Z. dezvoltare zonă rezidențială, str. Aurel Gurghianu

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea încetării aplicabilității P.U.Z. aprobat prin H.C.L nr. 55/2022 și aprobarea P.U.Z. dezvoltare zonă rezidențială, str. Aurel Gurghianu proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 408159/1/20.03.2023. al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 408219/433/20.03.2023. al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea încetării aplicabilității P.U.Z. aprobat prin H.C.L nr. 55/2022 și aprobarea P.U.Z. dezvoltare zonă rezidențială, str. Aurel Gurghianu, beneficiari: Boariu Mihai Tudor, Nicoară Mihaela-Bianca, Olariu Andrei Iulian, Roșu Ioan-Alexandru, Fodoca Ramona, Vreme Ioan și Vreme Corina Monica pentru un teren în suprafață măsurată de 15.270 mp, aflat în proprietate privată;

Având în vedere Avizul de oportunitate nr. 145 din 3.06.2020 și Avizul Arhitectului șef nr. 246 din 9.11.2022, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Luând în considerare declarațiile notariale autentificate cu nr. 1642 din 14.12.2022, nr. 279 din 9.02.2023 respectiv nr. 345 din 14.02.2023;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Reținând prevederile 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;

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 încetarea aplicabilității P.U.Z. aprobat prin H.C.L nr. 55/2022 și aprobarea P.U.Z. dezvoltare zonă rezidențială, str. Aurel Gurghianu, beneficiari: Boariu Mihai Tudor, Nicoară Mihaela-Bianca, Olariu Andrei Iulian, Roșu Ioan-Alexandru, Fodoca Ramona, Vreme Ioan și Vreme Corina Monica, pentru un teren în suprafață măsurată de 15.270 mp, aflat în proprietate privată, ce cuprinde parcelele cu nr. cad. 346331, nr. cad. 335375, nr. cad. 281360, nr. cad. 270795, nr. cad. 276391, nr. cad. 281358.

Prin P.U.Z. se propune parcelarea unui teren în suprafață (măsurată) de 15.270 mp și stabilirea de reglementări specifice după cum urmează:

**- U.T.R. Lic\_a – subzonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban**

- *funcțiunea predominantă*: locuințe unifamiliale și familiale (cu maxim două unități locative) și anexele acestora;

- *regimul de construire*: izolat sau cuplat;

- *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane (S)+P+1+M, (S)+P+1+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. maxim = 35%, C.U.T. maxim = 0,9 ADC/mp pentru locuire;

P.O.T. maxim = 25%, C.U.T. maxim = 0,5 ADC/mp pentru instituții educație/învățământ;

- *retragerea față de aliniament*: 3,5 m față de str. Aurel Gurghianu și minim 3,5 m față de alea rezidențială propusă. Garajele se vor retrage cu o distanță minimă de 6 m pentru a



permite parcare în față a unui autoturism;

- *retragerea față de limitele laterale*: minim 3 m în cazul regimului de construire izolat. Se admite construirea în regim de construire cuplat, conform planșei 03 - Reglementări urbanistice. În acest caz, clădirile vor putea fi retrase minim 3 m de la latura opusă celei ce include un calcan. Garajele vor putea fi alipite limitelor laterale ale parcelelor, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2.8 m;

- *retragerea față de limita posterioară*: înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m;

- *circulațiile și accesele*: din str. Aurel Gurghianu (regularizată la ampriză de 12 m lățime) și din aleea de interes local propusă prin P.U.Z. (7,5 m ampriză, cu loc de întoarcere). Pe o parcelă pot fi prevăzute un singur acces pietonal și un singur acces carosabil;

- *staționarea vehiculelor (auto, velo)*: în interiorul parcelei, necesarul de locuri calculându-se conform art. 9 din Regulament P.U.G. aferent UTR Uli/c;

- *echiparea tehnico-edilitară*: toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale (apă, canalizare, electrica, gaz).

**- U.T.R. Lic\_b – subzonă de locuințe colective mici, cu maxim șase unități locative/construcție**

- *funcțiunea predominantă*: locuințe colective mici cu maxim șase unități locative/construcție;

- *caracteristicile parcelelor*: suprafața parcelei va fi mai mare sau egală cu 100 mp/unitatea locativă, respectiv minim 600 mp pentru un imobil de locuințe colective mici. Pe o parcelă poate fi dispusă o construcție cu 6 unități locative sau un grup de locuințe colective mici, cu 6 unități locative/construcție, dacă se respectă regula privind suprafața minimă a parcelei (100 mp/unitate locativă).

- *regimul de construire*: izolat;

- *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane (parter și două etaje, parter, etaj și mansardă). Suplimentar este admis un demisol, ce va fi destinat exclusiv garajelor sau altor funcțiuni, nu locuirii. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: (S)+P+1+M/R, D+P+1+M/R, S+P+2, D+P+2. 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 ADC/mp;

- *retragerea față de aliniament*: 3,5 m față de str. Aurel Gurghianu;

- *retragerea față de limitele laterale*: minim 3 m;

- *retragerea față de limita posterioară*: înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m;

- *circulațiile și accesele*: accesul se realizează din str. Aurel Gurghianu. Pe o parcelă pot fi prevăzute un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor este recomandată utilizarea pavimentelor permeabile.

- *staționarea vehiculelor (auto, velo)*: în interiorul parcelei, preponderent în spații specializate dispuse la subsolul sau demisolul construcțiilor. Necesari de parcaje: locuințe colective mici - un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă, servicii de proximitate – două locuri de parcare, alte activități – conform Anexei 2 din PUG.

- *echiparea tehnico-edilitară*: toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale (apă, canalizare, electrica, gaz).

**- U.T.R. Lic\_c – subzonă de locuințe colective care cuprind la parter alte funcțiuni**

- *funcțiunea predominantă*: locuințe colective care cuprind la parter alte funcțiuni (funcțiuni terțiare);

- *regimul de construire*: izolat;

- *înălțimea maximă admisă*: patru niveluri supraterane (parter și trei etaje). Suplimentar este admis un demisol, ce va fi destinat exclusiv garajelor sau altor funcțiuni, nu locuirii. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși (S)D/+P+3E. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m;

- *indicii urbanistici*: P.O.T maxim = 40%, C.U.T maxim = 1,1 ADC/mp;

- *retragerea față de aliniament*: 3,5 m față de str. Aurel Gurghianu (regularizată la ampriză de 12m), 3 m față de str. Miko Imre (regularizată la ampriză de 12 m);



- *retragerea față de limitele laterale*:  $H/2$ , dar nu mai puțin de 6 m;
- *retragerea față de limita posterioară*:  $H/2$ , dar nu mai puțin de 9 m;
- *circulațiile și accesele*: accese auto din str. Miko Imre și accese pietonale din str. Aurel Gurghianu și str. Miko Imre.
- *staționarea vehiculelor (auto, velo)*: staționarea autovehiculelor va fi realizată în proporție minimă de 75% în spații specializate dispuse la subsolul/demisolul clădirii. 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. Necesarul de parcaje (auto și velo) va fi calculată conform Anexei 2 din P.U.G;
- *echiparea tehnico-edilitară*: toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale (apă, canalizare, electrica, gaz).

**- U.T.R. S\_Is – subzona instituții și servicii publice și de interes public**

- *funcțiune predominantă*: administrative, de cultură, de învățământ și cercetare, sănătate și asistență socială;
- *regim de construire*: izolat;
- *înălțimea maximă admisă* :  $H = \max. 12 \text{ m, (S)/D+P+2E}$ ;
- *indicii urbanistici* : P.O.T maxim = 35% , C.U.T maxim = 0,9;
- *retragere față de aliniament* : minim 3,5 m față de strada Aurel Gurghianu;
- *retragerea față de limita laterală* : min. 3 m;
- *retragerea față de limita posterioară* : H clădire, dar nu mai puțin de 6 m;
- *circulațiile, accesele*: acces auto și pietonal din strada Aurel Gurghianu;
- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei, în garaje colective subterane/supraterane sau parcaje amenajate la sol, necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent PUG;
- *echiparea tehnico-edilitară*: zonă echipată edilitar complet;

**- U.T.R. S\_Va – subzonă verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public limitat**

- *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;
- *indicatori urbanistici* - P.O.T = 0%, CUT = 0;
- *înălțimea maximă admisă, retragere față de aliniament, limitele laterale și posterioară*: nu e cazul;
- *staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice;

**- U.T.R. Ve – zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic**

- *funcțiune predominantă*: plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo , circulații auto existente, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile; Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate și modernizate, în funcție de necesitățile actuale.
- *indicatori urbanistici* : P.O.T = 1%, CUT = 0,01;
- *înălțimea maximă admisă, retragere față de aliniament, limitele laterale și posterioară*: nu e cazul;
- *staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje /garaje publice;

Suprafețele de teren necesare regularizării la ampriză de 12 m a străzii Aurel Ghurghianu și a străzii Miko Imre, pe tronsonul adiacent PUZ, vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în CF cu titlul de „drum”. Străzile vor fi echipate edilitar complet, iar partea carosabilă a acestora va fi adusă la strat de uzură (asfalt) anterior emiterii autorizațiilor de construire pentru imobilele de locuit. Anterior recepției construcțiilor propuse, se vor amenaja trotuarele (inclusiv cu stâlpi pentru iluminat stradal), fâșiile verzi plantate și locurile de staționare pentru vizitatori.

Aleea rezidențială propusă (cu ampriză de 7,5 m și loc de întoarcere) va fi înscrisă în CF cu titlul de „drum”, echipată edilitar și realizată la strat de uzură (asfalt/dalaj), anterior

emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta.

Prin grija și cheltuiala beneficiarilor, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, vor fi realizate lucrări de întreținere, respectiv realizarea unui covor asfaltic în ampriza existentă a străzii Miko Imre, de la intersecția cu Calea Turzii până la intersecția cu str. Aurel Gurghianu.

Spațiile verzi cu acces public nelimitat propuse (UTR S\_Va) vor fi amenajate în baza unor proiecte de specialitate, anterior recepției imobilelor de locuințe colective. Spațiile verzi propuse, vor conține mobilier urban ( bănci, coșuri de gunoi, corpuri de iluminat), iar pe fiecare din cele două spații verzi amenajate, cu acces public nelimitat, vor fi plantați cel puțin trei arbori cu circumferința minimă de 35 cm, măsurată la un m de la colet.

Pe frontul nordic al străzii Aurel Gurghianu și pe frontul vestic al străzii Miko Imre, vor fi plantați cel puțin 8 arbori cu circumferința de minim 35 cm măsurată la 1 m de la colet.

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

Planșa 03 - Plan „Reglementări Urbanistice” se constituie în Anexa 1 și Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. 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 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**