

HOTĂRÂRE
privind aprobarea
Planului Urbanistic Zonal - de urbanizare, strada Făgetului – vest

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - de urbanizare, str. Făgetului - vest - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 762165/1/14.09.2023 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 763196/433/14.09.2023 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal - de urbanizare, str. Făgetului - vest, beneficiari: Bochiș Lucian, Dușa Ștefan și Dușa Maria, pentru o suprafață de teren de 12.547 mp, în proprietate privată;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 90 din 31.03.2020 și Avizul Arhitectului șef nr. 166 din 1.08.2022, 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 - de urbanizare, strada Făgetului – vest, beneficiari: Bochiș Lucian, Dușa Ștefan și Dușa Maria pentru parcelele cu nr. cad. 294424 și nr. cad. 267465 aflate în proprietate privată.

Planul urbanistic zonal propune dezvoltarea unui teren în suprafață de 1.254 ha pe bază de structură parcellară, respectiv 17 parcele destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime (UTR Liu_F), o parcelă cu destinația de spațiu verde cu acces public nelimitat (UTR S_Vpa) și un imobil destinat circulației aferente dezvoltării propuse.

U.T.R Liu_F Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban;

- *funcțiune predominantă:* locuințe individuale (unifamiliale) în regim izolat sau cuplat;

- *regim de construire:* deschis;

- *înălțimea maximă admisă:* două nivele supraterane. Suplimentar față de acesta este admisă o mansardă sau un nivel retras. 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;

- *indicii urbanistici:* P.O.T max. = 35 %, C.U.T max. = 0,9;

- *retragerea față de aliniament:* 6m față de strada propusă prin PUZ, 5m față de strada Făgetului. Prin excepție, pentru parcelele adiacente girăției de pe strada nou propusă, se vor aplica retragerile conform planșei „Reglementări urbanistice”. Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 28 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp;

- *retragerea față de limitele laterale:*

a) construcțiile vor fi amplasate la o distanță minimă de 3 m față de limitele laterale de proprietate.

b) construcțiile pot fi amplasate pe o limită laterală de proprietate, în regim de construire cuplat, cu condiția să existe o convenție de vecinătate care să asigure acoperirea calcanelor

c) 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 2,8 m. Pentru

amplasarea garajelor pe limita de proprietate, cu respectarea condițiilor anterior precizate, nu este necesară convenția de vecinătate;

- *retragerea față de limita posterioară*: clădirile (inclusiv garajele) se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu minim 6 m;

- *circulațiile și accesele*: autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la un drum reglementat, în mod direct. De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 5 m. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile;

- *staționarea autovehiculelor*: Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei. Necesarul de parcaje: Locuințe individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate, 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 construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale (apă, canalizare, electrica, gaz); Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. 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 împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

U.T.R. S_Vpa – Subzonă a pădurilor cu rol de agrement (cu acces public nelimitat);

- *funcțiune predominantă*: promenadă, alergare, odihnă, călărie, deplasări velo;

- *indicatori urbanistici*: P.O.T max = 0, CUT max = 0;

- *înălțimea maximă admisă, retragerea față de aliniament, retragerea față de limitele laterale și posterioară*: nu este cazul;

- *circulațiile și accesele*: Accesul la subzonă se realizează din strada propusă prin PUZ, ce se desprinde din str. Făgetului. Se vor prevedea accese de serviciu, pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor. Pentru aleile pietonale și velo se vor utiliza sisteme rutiere specifice - de regulă agregate compactate. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate;

- *staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi.

Strada propusă prin P.U.Z, reglementată la ampriză de 9m, cu supralărgire pentru realizare girajie și platformă de staționare auto, va fi echipată edilitar, iar partea carosabilă a acesteia, adusă la strat de uzură, în baza unui proiect de specialitate, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele. Anterior recepției construcțiilor, vor fi amenajate trotuarele, realizate lucrările de semnalizare rutieră verticală/orizontală, iar strada va fi transferată în domeniul public, cu titlu gratuit, conform propunerii din planșa „Proprietatea asupra terenurilor”.

Subzona verde cu acces public nelimitat, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlu de „spațiu verde” anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele. Aceasta va fi amenajată în baza unui proiect de specialitate și transferată în domeniul public, cu titlu gratuit (conform propunerii din planșa „Proprietatea asupra terenurilor”), anterior recepției ultimei construcții din zona de locuințe propusă. Spațiul verde va conține plantații înalte (*cel puțin 5 arbori cu circumferința minimă de 35cm măsurată la 1m de la colet*) medii și joase, mobilier urban, corpuri de iluminat și alte amenajări specifice.

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, Planșa 04 - Reglementări urbanistice - Zonificare se constituie în Anexa 2 și Planșa Proprietatea asupra terenurilor se constituie în Anexa 3 la prezenta hotărâre și 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, Direcția Patrimoniul Municipiului și evidența proprietății.

Președinte de ședință,
Ec. **Dan Ștefan Tarcea**

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. **Aurora Roșca**

Nr. din
(Hotărârea a fost adoptată cu voturi)