

HOTĂRÂRE
privind aprobarea P.U.Z. parcelare și construire locuințe unifamiliale,
str. Liviu Rusu – str. Sfânta Maria

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședința ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. parcelare și construire locuințe unifamiliale, str. Liviu Rusu – str. Sfânta Maria – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 762677/1/14.09.2023 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 762895/433/14.09.2023 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. parcelare și construire locuințe unifamiliale, str. Liviu Rusu – str. Sfânta Maria, beneficiari: Nicoară Radu Marian, Nicoară Ovidiu Mihai, Nicoară Viorica, Nicoară Gavril, Sita Ioan Valentin, Rusu Marius Cosmin, Marian Laurențiu Ioan, Marian Diana Florina, Duțu Dan Tudor;

Reținând Avizul de Oportunitate nr. 64 din 9.06.2021, Avizul Arhitectului șef nr. 5 din 9.01.2023, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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;

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 P.U.Z. parcelare și construire locuințe unifamiliale, str. Liviu Rusu – str. Sfânta Maria, beneficiari: Nicoară Radu Marian, Nicoară Ovidiu Mihai, Nicoară Viorica, Nicoară Gavril, Sita Ioan Valentin, Rusu Marius Cosmin, Marian Laurențiu Ioan, Marian Diana Florina, Duțu Dan Tudor, pe parcele de teren proprietăți private, identificate cu nr. cad. 337485, nr. cad. 321434, nr. cad. 320254, nr. cad. 319800, nr. cad. 319803, nr. cad. 319804, nr. cad. 314059, nr. cad. 319810, nr. cad. 271064, nr. cad. 263205.

Planul urbanistic Zonal propune dezvoltarea unui teren în suprafață de 13951 mp pe bază de structură parcelară, respectiv - 14 parcele cu suprafețe minime de 800 mp, destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime de mică densitate (U.T.R. Lid1) și imobile destinate circulațiilor aferente dezvoltării propuse.

U.T.R Lid1 Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă;

- *funcțiune predominantă:* locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat cu o unitate locativă pe parcelă și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine;

- *regim de construire:* izolat;

- *înălțimea maximă admisă:* două niveluri supraterane. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+M, (S)+P+1E (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, P – parter, M – mansarda, E – Etaj). 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;

- *indicii urbanistici:* P.O.T max. = 20 %, C.U.T max. = 0.4 . Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber

≥ 1,40 m);

- *retragerea față de aliniament*: alinierea clădirilor este obligatorie. Clădirile vor fi retrase cu 5 m de la aliniament. Pentru parcelele de colț, retragerea de 5 m se va realiza față de ambele aliniamente. Garajele vor fi retrase cu cel puțin 6m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism;

- *retragerea față de limitele laterale*: clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 3,00 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 2,80 m;

- *retragerea față de limitele posterioare*: clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m. Garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei;

- *amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă*: distanța minimă dintre două clădiri (casa și anexa) 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 decât 4,5 m. În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m;

- *circulațiile și accesele*: accesul pe parcele se realizează din str. Sfânta Maria (regularizată la 6m carosabil și trotuare de 1,5m) și alea Garofiței (cu ampriză 6m, din care 3m carosabil și trotuare de 1,5m). Pe o parcelă se poate prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de min. 3 m pentru un autovehicul și max. 5 m pentru 2 autovehicule. Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje: 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.

- servicii cu acces public (servicii de proximitate): minimum două locuri de parcare.

- alte activități – conform Anexei 2 din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.

- *echiparea tehnico-edilitară*: toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice disponibile. În zonă nu există rețele publice de canalizare. Apele uzate menajere se vor epura utilizând sisteme individuale și ulterior vor fi utilizate local sau infiltrate în sol, în interiorul parcelei. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție și ulterior evacuate în emisari locali. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament 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 domeniul public.

Anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele:

- suprafețele de teren necesare lărgirii străzii Liviu Rusu și străzii Sfânta Maria la ampriză de 9 m (cu asigurarea la intersecție a unei raze de viraj de 9m), prelungirii aleii Garofiței, cu ampriză de 6 m și lărgirii aleii Garofiței la intersecția cu str. Sfânta Maria (în vederea asigurării a unei raze de viraj de 9m), astfel cum sunt marcate pe planșa U03-Reglementări urbanistice, vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în CF cu titlu de „drum”;

-va fi adusă la strat de uzură (asfalt) strada Liviu Rusu, de la intersecția cu strada Făgetului până la intersecția cu strada Sfânta Maria;

- strada Sfânta Maria și alea Garofiței vor fi echipate edilitar (apă, electrica, gaz), iar partea carosabilă a acestora va fi adusă la strat de uzură;

Anterior recepției construcțiilor propuse:

- vor fi realizate trotuarele străzii Sfânta Maria și aleii Garofiței, iar suprafața de teren necesară regularizării străzii Liviu Rusu (pe tronsonul adiacent P.U.Z.), va fi transferată în

domeniul public, cu titlu gratuit , conform propunerii din planșa U05 – Regimul juridic și circulația terenurilor.

Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 1 iar Planșa 2 Reglementări Urbanistice în Anexa 2, anexe care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarul acesteia.

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

Nr. _____ din _____
(Hotărârea a fost adoptată cu __ voturi)