

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Căpitan Grigore Ignat nr. 16-16A

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. Căpitan Grigore Ignat nr. 16-16A, proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 19586/1/10.01.2024 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 19645/433/10.01.2024 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. Căpitan Grigore Ignat nr. 16-16A, beneficiari: Barbu Florin și soția Barbu Alina-Doina, pentru un teren în suprafață de 4613 mp, aflat în proprietate privată;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 93 din 3.06.2022 și Avizul Arhitectului șef nr. 62 din 26.04.2023 și avizul nr. 192 din 3.11.2023, 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. Căpitan Grigore Ignat nr. 16-16A, beneficiari: Barbu Florin și soția Barbu Alina-Doina, pentru un teren în suprafață de 4613 mp, aflat în proprietate privată.

Prin P.U.Z. se reglementează specific imobilul cu nr. cad. 346118 în vederea parcelării terenului (*patru parcele destinate construirii, un imobil (str. „A”) cu destinație de „drum” și un imobil cu destinație de „drum” necesar regularizării străzii Căpitan Grigore Ignat*) și stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

U.T.R. Lir* - Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural

– *funcțiunea predominantă:*

- locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora garaje, filigorii, împrejuriri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare.
- locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcelă (unități locative suprapuse sau alipite) și anexele acestora – garaje, filigorii, împrejuriri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare. Alternativ, pe o parcelă se pot amplasa două locuințe individuale în regim izolat, dacă parcela are cel puțin 700 mp;

– *regim de construire:* deschis;

– *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 = 6.5 m, H maxim = 10.5 m;

– *indicii urbanistici:* P.O.T. maxim = 35%, C.U.T. maxim = 0.9;

– *retragerea față de aliniament:* min. 3 m. Pentru parcela de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Garajele vor fi retrase cu minimum 6 m de la aliniament pentru a permite parcare în față a unui autoturism;

– *retragerea față de limitele laterale:*

- în cazul existenței unui calcan pe una din limitele laterale de proprietate (generat de alipirea unui garaj), clădirile vor fi alipite în mod obligatoriu de acesta. Adiacent limitei de proprietate opuse clădirile vor fi retrase de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m;
- clădirile noi vor fi retrase față de limitele laterale de proprietate în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m pentru parcelele P1, P2 și P3, iar pentru parcela P4 retragerea

- va fi de minim 4.5 m față de limita sudică și minim 6 m față de limita nordică;
- în cazul restructurării/extinderii/etajării unor clădiri existente se vor aplica aceleași reguli, porțiunea de construcție ce nu se încadrează în reglementare putând fi menținută ca atare, fără a se modifica regimul de înălțime. În cazul mansardării unor clădiri existente intervenția va fi realizată în mod obligatoriu în geometria acoperișului actual;
 - garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, vor putea fi alipite limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2.8 m;
 - *retragerea față de limita posterioară*: clădirile noi vor fi retrase față de limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu cu mai puțin de 6 m pentru parcelele P1, P2 și P3, iar pentru parcela P4 retragerea va fi de minim 20 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 aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din 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 încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m;
 - *circulațiile, accesele*: din str. Căpitan Grigore Ignat și strada nou propusă prin P.U.Z. Accesul carosabil va avea lățimea recomandată de 4 m. Strada prousă prin P.U.Z. (str. „A”) va fi cu acces public nelimitat;
 - *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei. Necesarul locurilor de parcare:
 - Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale, manufacturiere sau de mică producție:
 - (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): un loc de parcare;
 - Instituții de educație / învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private – parcaje pentru personal: minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două;
 - *echiparea tehnico-edilitară*: toate utilitățile vor fi asigurate prin racordarea la rețelele edilitare publice.

Strada „A” (ampriza 7.5 m – 6 m carosabil și 1.5 m trotuar) propusă prin P.U.Z. 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 parcele, iar până la recepția acestora va fi adusă la strat de uzură (dalaj/asfalt), în baza unui proiect de specialitate.

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Căpitan Grigore Ignat, conform planșei „05 PLAN CIRCULAȚIA TERENURILOR”, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu titlu de „drum”, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, iar până la recepția construcțiilor va fi adusă la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca str. Căpitan Grigore Ignat.

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 PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE” se constituie în Anexa 2 și planșa „05 PLAN CIRCULAȚIA TERENURILOR” 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**