

## HOTĂRÂRE

### privind aprobarea P.U.Z. dezvoltare zonă rezidențială, str. Galaction Liviu Munteanu est

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședința ordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. dezvoltare zonă rezidențială, str. Galaction Liviu Munteanu est – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 275575/1/15.02.2024 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 275620/433/15.02.2024 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. dezvoltare zonă rezidențială, str. Galaction Liviu Munteanu est, beneficiari: Pașca Doru Nicolae, Breaz Monica, Potfălean Ileana, Potfălean Pavel, Bercan Ramona-Cristina, Holmgren Mats Rickard, Holmgren Pavla, Mihăilescu Anca-Letiția și Mihăilescu Valentin-Constantin;

Reținând Avizul de Oportunitate nr. 126 din 9.08.2021, Avizul Arhitectului șef nr. 6 din 11.01.2022 și nr. 45 din 12.02.2024, 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. dezvoltare zonă rezidențială, str. Galaction Liviu Munteanu est, beneficiari: Pașca Doru Nicolae, Breaz Monica, Potfălean Ileana, Potfălean Pavel, Bercan Ramona-Cristina, Holmgren Mats Rickard, Holmgren Pavla, Mihăilescu Anca-Letiția și Mihăilescu Valentin-Constantin, pe parcele proprietate privată, nr. cad. 284262, nr. cad. 262498, nr. cad. 297519, nr. cad. 326084.

Planul urbanistic Zonal propune dezvoltarea unui teren în suprafață de 11.769 mp pe bază de structură parcelară, respectiv 10 parcele destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime de mică densitate (UTR Lid\*), o parcelă destinată instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public (UTR S\_Is\*), două parcele cu destinația de spațiu verde cu acces public nelimitat (UTR S\_Va\*) și imobile destinate circulațiilor aferente dezvoltării propuse.

Reglementări urbanistice propuse la nivelul zonelor și subzonelor:

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

- *funcțiune predominantă*: locuințe individuale (unifamiliale) cu regim redus de înălțime și anexele acestora (garaje, filigorii, imprejmui, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine);

- *regim de construire*: izolat;

- *înălțimea maximă admisă*: două niveluri supraterane. Totalizat regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații (S)+P+M, (S)+P+E, D+P. 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. = 20 %, C.U.T max. = 0.4 ADC/mp;

- *retragerea față de aliniament*: Alinierea clădirilor este obligatorie. Clădirile vor fi



retrase cu 4m de la aliniament. Pentru parcelele de colț, retragerea 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*: minim 4,5 m; Garajele vor putea fi alipite limitelor laterale ale parcelelor, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m;

- *retragerea față de limitele posterioare*: clădirile (inclusiv garajele) vor fi retrase de la limita posterioară cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 12 m;

- *circulațiile și accesele*: accesul pe parcele se realizează din strada "A" propusă prin PUZ, cu ampriza de 6,5 m și 9 m (tronsoanel care deservește parcelele construibile), stradă care face legătura între două circulații publice - str. prof. Nicolae Mărgineanu și str. Galaction Liviu Munteanu. Pe o parcelă se poate prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil (cu lățime maximă de 3 m). Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

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

Necesarul locurilor de parcare:

- pentru locuințe individuale (unifamiliale), inclusiv în cazul în care ocupații desfășoară activități liberale sau manufacturiere – două locuri de parcare, dintre care cel puțin unul încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj.

- pentru servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate) – două locuri de parcare.

- alte activități – conform Anexei 2 din Regulamentul local de urbanism aferent PUG.

- *echiparea tehnico-edilitară*: Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice disponibile. Până la introducerea rețelei publice de canalizare în zonă, 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 spațiul public.

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

- *funcțiune predominantă*: funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult;

- *regim de construire*: deschis, izolat;

- *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane. Totalizat regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații - (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R. Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,8m față de planul fațadei spre stradă/spațiul public. 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 = 60 % , C.U.T maxim = 2,2;

- *retragere față de aliniament*: 5 m;

- *retragerea minimă față de limitele laterale*: min. 4,5 m;

- *retragerea față de limita posterioară* : H clădire, dar nu mai puțin de 8 m;

- *circulațiile, accesele*: accesul pe parcelă se realizează din strada "A" propusă prin PUZ. O parcelă va dispune de un singur acces carosabil cu lățimea maximă de 6m. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza exclusiv în interiorul parcelei, în garaje colective subterane/ supraterane sau în parcaje amenajate la sol, necesarul locurilor de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament local de urbanism aferent P.U.G.;



- *echiparea tehnico-edilitară*: Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice disponibile. Până la introducerea rețelei publice de canalizare în zonă, 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 împrejurime. 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 împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

**U.T.R. S\_Va\* – subzonă verde - scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat;**

- *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, edicule, componente ale amenajării peisagere;

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

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

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

- *echiparea tehnico-edilitară*: iluminatul public se va face conform normelor în vigoare. Se pot prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel ( electrice, telefonice, CATV etc). Se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor.

*Condiții cu privire la realizarea infrastructurii rutiere și a subzonelor propuse:*

*Strada "A"* propusă prin P.U.Z., va fi înscrisă în CF cu destinația de "drum", echipată edilitar, iar partea carosabilă a acesteia realizată la strat de uzură, în baza unui proiect de specialitate, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta, iar până la recepția construcțiilor vor fi realizate trotuarele, inclusiv iluminatul stradal. Strada „A” va avea acces public nelimitat.

*Suprafața de teren necesară regularizării străzii prof. Nicolae Mărgineanu*, pe tronsonul adiacent PUZ, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele. Până la recepția construcțiilor propuse, aceasta va fi adusă la strat de uzură (asfalt) și transferată în domeniul public cu titlu gratuit, conform propunerii din planșa A04- Plan obiective de utilitate publică și circulația terenurilor.

*Subzonele verzi cu acces public nelimitat*, reglementate prin P.U.Z., vor fi dezmembrate din parcelele inițiale, înscrise în C.F. cu titlul de "spațiu verde cu acces public nelimitat" și amenajate în baza unui proiect de specialitate, anterior recepției construcțiilor de pe frontul vestic al străzii "A". Spațiile verzi amenajate va conține vegetație joasă, medie și înaltă (cel puțin 3 de arbori cu circumferința minimă de 35 cm măsurată la 1 m de la colet).

*Strada prof. Nicolae Mărgineanu*, va fi adusă la strat de uzură anterior recepției construcțiilor propuse, pe tronsonul adiacent P.U.Z. și până la intersecția cu strada Galaction Liviu Munteanu.

Imobilul cu nr. cad. 326084, se va înscrie în CF cu titlu de „drum”, anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă.

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

„Regulamentul de urbanism” se constituie în Anexa 1, Planșa A\_PUZ\_03 – Plan Reglementări Urbanistice se constituie în Anexa 2 și Planșa A\_PUZ\_04 –Plan obiective de utilitate publică și circulația terenurilor se constituie în Anexa 3 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**