

HOTĂRÂRE

**privind aprobarea P.U.Z. – parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime,
str. Kós Károly nr. 11 A**

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. Kós Károly nr. 11A – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 899804/1/9.12.2024 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 899852/433/9.12.2024 al Direcției Generale de Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Kós Károly nr. 11A, beneficiari: S.C. BUILDIT S.R.L. și BUIGĂ ADRIAN-ILIE;

Reținând Avizul de Oportunitate nr. 89 din 12.06.2023, Avizul Arhitectului Șef nr. 181 din 24.07.2024, 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. - parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Kós Károly nr. 11A, beneficiari: S.C. BUILDIT S.R.L. și BUIGĂ ADRIAN-ILIE, pe o parcelă aflată în proprietate privată, identificată cu nr. cad. 351154.

Prin P.U.Z. se propune dezvoltarea unui teren în suprafață de 3941 mp pe bază de structură parcelară și regulament local de urbanism, respectiv: 5 parcele destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime și o parcelă destinată circulației aferente dezvoltării propuse (strada de acces, inclusiv cu suprafața de teren necesară regularizării străzii Kós Károly).

Documentația reglementează:

U.T.R Liu* - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban

-*funcțiune predominantă*: locuințe individuale (unifamiliale) și semicolective (familiale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine;

- *regim de construire*: izolat;

- *caracteristicile parcelelor*: suprafața minimă a parcelei construibile este de 350mp.

Pe o parcelă se poate construi fie o locuință individuală (unifamilială), fie una semicolectivă (familială).

Pe parcelele cu suprafața mai mică de 500 mp se admite numai construirea de locuințe individuale (unifamilial). Pe parcelele cu suprafața mai mare sau egală cu 500 mp se admite și construirea de locuințe semicolective (familiale), cu două unități locative (unități locative suprapuse sau alipite).

- *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane. Totalizat regimul de înălțime nu poate depăși una dintre 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 ADC/mp;

- *retragerea față de aliniament*: min 3m. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism. Toate clădirile vor fi amplasate în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25m, cu excepția ediculelor cu

caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii, pavilioane, depozite pentru unelte de grădină) a căror suprafață însumată va fi de maxim 15mp;

- *retragerea față de limitele laterale*: clădirile vor fi retrase de la limitele laterale de proprietate cu o distanță minimă de 3 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 2,8 m;

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

- *circulațiile și accesele*: accesul pe parcele se realizează din strada propusă prin P.U.Z., cu ampriză de 9 m și loc de întoarcere, ce se desprinde din str. Kós Károly. 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:

Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective(familiale):

(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 branșament 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.

Strada nou 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 parcele, iar până la recepția construcțiilor vor fi realizate trotuarele, inclusiv iluminatul stradal.

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Kós Károly, pe tronsonul adiacent PUZ, va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, iar până la recepția construcțiilor propuse, adusă la strat de uzură (asfalt).

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Kós Károly și strada nou propusă vor fi transferate în domeniul public cu titlu gratuit, conform propunerii din planșa "Proprietate asupra terenurilor", anterior recepției locuințelor.

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

Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 1 și planșa A03- Plan Reglementări Urbanistice 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