

HOTĂRÂRE

privind aprobarea P.U.Z - restructurarea incintei Fimaro,
parcelare și dezvoltare ansamblu mixt str. Cornelius Coposu nr. 167, 167A

Conciliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – restructurarea incintei Fimaro, dezvoltare ansamblu mixt str. Cornelius Coposu nr. 167, 167A - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr.272911/1/10.06.2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr.272973 din 10.06.2020 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea P.U.Z – restructurarea incintei Fimaro, parcelare și dezvoltare ansamblu mixt str. Cornelius Coposu nr. 167, 167A, beneficiari: S.C. FIMARO INVEST S.A., S.C. FIMARO DEVELOPMENT S.A., FLORIN UȚĂ, CARMEN UȚĂ, MONA DUMITRU ȘI CĂTĂLIN DUMITRU pentru o suprafață de teren de 31011 mp în proprietate privată;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 34/2020 și nr. 158/2020, 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 dispozițiunilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRÂSTE :

Art. 1. – Se aprobă contractul de restructurare încheiat între Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca pe de o parte și investitor pe de altă parte și P.U.Z - restructurarea incintei Fimaro, parcelare și dezvoltare ansamblu mixt str. Cornelius Coposu nr.167, 167A, beneficiari: S.C. Fimaro Invest S.A., S.C. Fimaro Development S.A., Florin Uță, Carmen Uță, Mona Dumitru și Cătălin Dumitru, cu regulamentul aferent acestuia conform anexei 1 și 2 la prezenta Hotărâre. Prin PUZ se propune parcelarea terenului în 8 parcele și stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

U.T.R - U.T.R M_Fimaro Zona de activități urbane cu caracter mixt;

- funcțiune predominantă:

- parcelele 1-4 conform planșei 2.1 Plan reglementări – zonificare : structură funcțională mixtă, locuire colectivă (între 30 și 70% din suprafață desfășurată totală a ansamblului), activități administrative, de administrare afacerilor, financiar-bancare, terțiere, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism, alimentație publică;

- parcelele 5-7 conform planșei 2.1 Plan reglementări – zonificare : căi de acces carosabil, pietonale, velo, locuri de parcare, plantații de aliniament, iluminat public, mobilier urban, rețele edilitare urbane;

- regim de construire: deschis;

- înălțimea maximă admisă:

- pentru clădiri comune (1-3S)+P+5E+1R, Hmax= 28 m;

- pentru clădiri de colț (1-3S)+P+5E+1R, (1-3S)+P+6E, Hmax= 28 m;

- pentru clădiri accente ale ansamblului (1-3S)+P+11E, Hmax= 48 m;

Prin excepție nivelurile tehnice pot depăși înălțimea maximă admisă (totală) cu max.3 m;

- indicii urbanistici : parcelele 1-4: P.O.T maxim = 60%, C.U.T maxim = 2,8 ADC/mp;

parcelele 5-7: P.O.T maxim = 0%, C.U.T maxim = 0 ADC/mp;

- retragerea min. față de aliniament:
 - față de strada Corneliu Coposu – amplasare la aliniamentul rezultat după dezmembrare;
 - față de strada Strunganilor: min. 3 m;
 - față de strada interioară propusă: min. 3 m pentru clădirile cu locuințe la parter dispuse spre curțile interioare, cu excepția clădirilor amplasate pe parcela 4, retrase cu min. 10 față de aliniamentul sudic și min. 6 m față de aliniamentul vestic;
 - față de pârâul Nadăș – parcelele 3A și 3B - min.13m, parcelă 1 – clădirile dinspre Nadăș se vor amplasa în aliniere cu retragerile de pe parcelele 3A și 3B, conform planșei 2.1 „Reglementări urbanistice – zonificare” ;
- retragerea minimă față de limitele laterale:parcela 1: min. 9 m față de limita vestică;
 - parcela 2: min. 4,5 m față de limita sudică;
 - parcela 3A: min. 4,5 m față de limita nordică și estică;
 - parcela 3B: min. 4,5 m față de limita nordică și vestică;
- parcela 4 și 2: min.4,5 m față de limita laterală comună (în cazul deschiderii frontului);
- circulațiile, accesele:
 - acces auto din str. Corneliu Coposu și str. Strunganilor;
 - pe lungimea frontului la strada Corneliu Coposu (tronsonul dintre str. Stănescu Popa și str. Strunganilor) se va realiza o bandă carosabilă suplimentară pentru accesul în incintă;
 - strada Strunganilor se va regulariza la 3 benzi carosabile și trotuar de 1,5 m pe latura vestică, pe o lungime de 30m de la intersecția cu str. Corneliu Coposu. Se vor prevedea plantații de arbori în aliniament pe latura vestică a străzii, pe tronsonul cu 2 benzi carosabile, până la intersecția cu str. Piatra Craiului.
 - strada nou propusă va avea tronsoane cu ampriză variabilă, min.10m -max.13m;
- staționarea autovehiculelor: în spații specializate dispuse la subsolul/demisolul/parterul clădirilor (min.75%), precum și locuri de parcare și velo amenajate la sol;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe str. Corneliu Coposu.
- ***UTR Ve_Fimaro Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic și spațiu public.***
- 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, lucrări și amenajări hidrotehnice, poduri pasarele, podețe, tuneluri, ziduri de sprijin.
- indicii urbanistici: POT maxim = 1% , CUT maxim = 0,01.
- înlățimea maximă admisă, retragere min. față de aliniament, retragere min. față de limitele laterale și retragere față de limitele posterioare: Nu e cazul.

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

Se va amenaja prin grija și cheltuiala investitorului, fâșia adiacentă pârâului Nadăș pe toată lungimea parcelei, cu dotări edilitare corespunzătoare. Zona va fi organizată ca promenadă cu acces public nelimitat, în baza unui proiect de specialitate, până la recepția clădirilor de pe parcela 3A.

Imobilul situat la parterul corpului de clădire P+2E de pe parcela 3B, cu destinația de grădiniță și terenul care îl va deservi (~300mp) va fi trecut în domeniul public cu titlu gratuit, până la recepția clădirilor de pe parcela 3A.

Investiția va fi realizată etapizat, conform planului pentru implementarea investițiilor propuse prin PUZ și a Avizului Arhitectului Șef nr. 158/2020.

FAZA A

- etapa 1- se vor realiza investițiile de pe *parcela 1* precum și strada de acces propusă prin P.U.Z (*parcela 5*). Parcela 5 se va înscrie în CF cu titlul de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pentru parcela 1 și se va realiza la strat de uzură și echipa edilitar anterior recepției la terminarea lucrărilor pentru clădirile de pe parcela 1
 - etapa 2- se vor realiza investițiile de pe *parcelele 2 și 4*. Suprafetele de teren necesare lărgirii străzii Corneliu Coposu și străzii Strunganilor vor fi dezmembrate

din parcelele inițiale, înscrise în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pentru clădirile de pe parcelele 2 și 4. Drumurile se vor realiza la strat de uzură, recepționa și transfera în domeniul public anterior recepției finale la terminarea lucrărilor pentru construcțiile de pe parcelele 2 și 4.

Etapele 1 și 2 pot fi realizate în orice ordine sau concomitent, din rațiuni tehnice sau financiare.
FAZA B

- etapa 3 – se va realiza (autoriza și recepționa) investiția de pe parcela 3B. Unitatea situată la parterul corpului de clădire P+2E de pe parcela 3B, cu destinația de grădiniță va fi transferată cu titlu gratuit în domeniul public anterior recepției clădirilor de pe parcela 3A. La corpul P+2E în care este prevăzută grădiniță, nu se admit la nivelurile superioare ale acestuia următoarele utilizări: alimentație publică, galerii comerciale, discotecă, cluburi și alte funcții care ar putea împiedica funcționarea grădiniței la parter.
- etapa 4 – se va realiza (autoriza și recepționa) investiția de pe parcela 3A. Recepția clădirilor de pe parcela 3A va fi ulterioră trecerii în domeniul public cu titlu gratuit a imobilului situat la parterul corpului de clădire P+2E de pe parcela 3B, având destinația de grădiniță. Planșa 2.1 *Plan reglementări – zonificare* se constituie în Anexa nr.3 la 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