

HOTĂRÂRE
privind aprobarea P.U.Z de urbanizare – str. Moș Ion Roată

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. de urbanizare – str. Moș Ion Roată – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 152591/03.03.2021 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 152594/03.03.2021 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea P.U.Z de urbanizare – str. Moș Ion Roată, beneficiare: Realtopfarma S.A., Merlin Construcții S.R.L., S.D.C. Imobiliare S.R.L. și S.C. Chester Group Investments S.R.L.;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 92 din 1.04.2020, Avizul arhitectului șef nr. 7 din 14.01.2021 și nr. 32 din 03.03.2021, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Reținând prevederile art. 56 din Legea 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,

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1 - Se aprobă Planului Urbanistic Zonal – de urbanizare – str. Moș Ion Roată; beneficiare: Realtopfarma S.A., Merlin Construcții S.R.L., SDC Imobiliare S.R.L. și S.C. Chester Group Investments S.R.L., cu regulamentul aferent acestuia, după cum urmează:

În vederea urbanizării teritoriului s-a întocmit un plan director (masterplan) pentru teritoriul încadrat în U.T.R. ULc/PUZ, ce conține zonificarea funcțională a teritoriului, organizarea circulației și delimitarea și etapizarea procesului de urbanizare. Conform planșei U-03-Plan general de amplasare - Masterplan, realizarea investiției va cuprinde 6 etape. Teritoriul reglementat specific în etapa 1 prin prezentul PUZ cuprinde o suprafață de 4.6 ha, respectiv imobilele identificate prin nr. 339820, nr. cad. 300880, parte din imobilul cu nr. cad. 300863 și parte din imobilul cu nr. cad. 300879.

Prin PUZ etapa 1 se propune parcelarea terenului și stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

U.T.R. Lc1 – ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente

-funcțiune predominantă: Locuințe colective;

- utilizări admise cu condiționări: funcțiuni terțiare (comerț alimentară și nealimentară, servicii de interes și cu acces public, alimentație publică, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii – cf. Anexei 1 la Regulament PUG, amplasate la parterul clădirilor de locuit sau în clădiri dedicate), funcțiuni de turism (hotel de apartamente);

- *principiul de dezvoltare al terenului*: dezvoltare pe bază de plan parcelar și regulament local de urbanism;

Prin P.U.Z. se propune parcelarea terenului încadrat în UTR LC1 astfel:

- P1 – parcelă construibilă dispusă la nord de drumul colector principal;
- P2 – parcelă construibilă dispusă la sud de drumul colector principal;
- P3 – parcelă cu restricție de construire MAPN;
- P4 – subzonă S_Va din cadrul UTR Lc1;
- P5 – subzona S_Is1 din cadrul UTR Lc1;
- P6, P7, P8, P9 – parcele cu destinație de drum.

Parcela P2 poate fi utilizată neparcelat sau parcelat, caz în care parcelele rezultate trebuie să aibă front la stradă și suprafață mai mare de 3000 mp.

- *înălțimea maximă admisă*: Clădirile se vor înscrie într-o înălțime maximă la cornișă de 36 m, măsurată de la nivelul trotuarului, (1-3)S+P+11E+R;

- *indici urbanistici*: P.O.T. maxim = 40%, C.U.T. maxim = 1,65 (pentru construcțiile care au, la parter, alte funcțiuni decât locuirea);

- *retragere minimă față de aliniament*: Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minimum 5 m. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. În cazul clădirilor cu alte funcțiuni la parter, acestea pot avea o retragere mai mică față de aliniament, dar nu mai puțin de 3 m;

- *retragerea față de limitele laterale și posterioară*:

Pentru parcela (P1): Retragerea față de o limită laterală sau posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

Pentru parcela (P2): Clădirile se vor amplasa la o distanță minimă de 5 m față de limitele de proprietate și minim 15 m între ele.

- *circulațiile și accese*: din str. Moș Ion Roată și străzi de acces local propuse prin P.U.Z. cu ampriză de 21 m (“drum colector principal”) și 14 m (“drum 1 secundar”), conform planșei U04 – Plan Reglementări Urbanistice;

- *staționarea vehiculelor (auto, velo)*: Staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei, în garaje subterane, alternativ, parcajele/garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje/garaje, garaje colective) pe terenuri aflate în coproprietatea locatarilor, la distanțe de maximum 150 m de cea mai îndepărtată locuință deservită. În cazul amplasării parcajelor la sol, distanță de la acestea până la cea mai apropiată fereastră a unui spațiu de locuit va fi de minim 5 m. Pe străzile de acces local se vor organiza suplimentar parcaje în lung, pentru vizitatori sau staționarea pe termen scurt. Necesarul calculându-se conform Anexei 2 la Regulament PUG;

- *echiparea tehnico-edilitară*: Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale. Recepționarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin P.U.Z.

U.T.R. S_Is1 - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate

- *funcțiune predominantă*: funcțiuni de învățământ și sănătate;

- *înălțimea maximă admisă*: Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane respectiv (S)+P+E+R; (S)+P+E+M, (S)+P+2E, D+P+E, D+P+R. Înălțimea

- P5 – subzona S_Is1 din cadrul UTR Lc1;
- P6, P7, P8, P9 – parcele cu destinație de drum.

Parcela P2 poate fi utilizată neparcelat sau parcelat, caz în care parcelele rezultate trebuie să aibă front la stradă și suprafață mai mare de 3000 mp.

- *înălțimea maximă admisă*: Clădirile se vor înscrie într-o înălțime maximă la cornișă de 36 m, măsurată de la nivelul trotuarului, (1-3)S+P+11E+R;

- *indici urbanistici*: P.O.T. maxim = 40%, C.U.T. maxim = 1,65 – la nivelul ansamblului (pentru construcțiile care au, la parter, alte funcțiuni decât locuirea);

- *retragere minimă față de aliniament*: Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minimum 5 m. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. În cazul clădirilor cu alte funcțiuni la parter, acestea pot avea o retragere mai mică față de aliniament, dar nu mai puțin de 3 m;

- *retragerea față de limitele laterale și posterioară*:

Pentru parcela (P1): Retragerea față de o limită laterală sau posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișă superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

Pentru parcela (P2): Clădirile se vor amplasa la o distanță minimă de 5 m față de limitele de proprietate și minim 15 m între ele.

- *circulațiile și accese*: din str. Moș Ion Roată și străzi de acces local propuse prin P.U.Z. cu ampriză de 21 m (“drum colector principal”) și 14 m (“drum 1 secundar”), conform planșei U04 – Plan Reglementări Urbanistice;

- *staționarea vehiculelor (auto, velo)*: Staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei, în garaje subterane, alternativ, parcajele/garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje/garaje, garaje colective) pe terenuri aflate în coproprietatea locatarilor, la distanțe de maximum 150 m de cea mai îndepărtată locuință deservită. În cazul amplasării parcajelor la sol, distanță de la acestea până la cea mai apropiată fereastră a unui spațiu de locuit va fi de minim 5 m. Pe străzile de acces local se vor organiza suplimentar parcaje în lung, pentru vizitatori sau staționarea pe termen scurt. Necesarul calculându-se conform Anexei 2 la Regulament PUG;

- *echiparea tehnico-edilitară*: Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale. Recepționarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin P.U.Z.

U.T.R. S_Is1 - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate

- *funcțiune predominantă*: funcțiuni de învățământ și sănătate;

- *înălțimea maximă admisă*: Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane respectiv (S)+P+E+R; (S)+P+E+M, (S)+P+2E, D+P+E, D+P+R. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel sau la coama acoperisului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

- *indici urbanistici*: P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin R.G.U. sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși pentru ansambluri sau pentru parcelele comune: P.O.T. max = 60%, C.U.T. max = 2,2;

- *retragere față de aliniament*: min. 5 m;

- *retragerea față de limitele laterale și posterioară*: Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minim egală cu jumătate din

maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel sau la coama acoperisului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

- *indici urbanistici*: P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin R.G.U. sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși pentru ansambluri sau pentru parcelele comune: P.O.T. max = 60%, C.U.T. max = 2,2;

- *retragere față de aliniament*: min. 5 m;

- *retragerea față de limitele laterale și posterioară*: Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m. Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m;

- *circulațiile și accese*: din strada propusă prin P.U.Z. cu ampriza de 14 m (“drum 1 secundar”);

- *staționarea autovehiculelor*: Staționarea autovehiculelor se va realiza, de regulă, în interiorul parcelei – locurile de parcare amenajate la sol și/sau în spațiu specializat dispus la subsolul/demisolul/parterul clădirii, necesarul de parcaje calculându-se conform Anexei 2 la Regulament PUG. Se admite și organizarea de parcaje la sol, situate la o distanță maximă de 100 m față de amplasament;

- *echiparea tehnico-edilitară*: toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

U.T.R. S_Va – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat.

- *funcțiune predominantă*: plantații înalte, medii și joase, alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;

- *înălțimea maximă admisă*: max. 12 m și respectiv (D)+P+E;

- *condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor*: clădirile vor fi dispuse la o distanță minimă de 5 m față de aliniament, limitele laterale și posterioară;

- *indici urbanistici*: P.O.T. maxim = 5%, C.U.T. maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip);

- *circulații și accese*: din str. Moș Ion Roată;

- *staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcare a automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deservește activitățile de întreținere a zonelor verzi).

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

Toate străzile reglementate prin prezentul P.U.Z. vor avea acces public nelimitat.

Conform propunerii din planșa U06 - regimul juridic asupra terenurilor, suprafața de teren de 2000 mp, încadrată în UTR S_Is1, este propusă pentru trecere în domeniul public. Clădirea cu destinația de ”creșă/grădiniță” cu parcela aferentă acesteia (UTR S_Is1) va trece în proprietate publică cu titlu gratuit anterior recepției oricărei alte construcții propuse în PUZ.

Spațiul verde cu acces public nelimitat (UTR S_Va), în suprafață de ~ 2600 mp, va fi amenajat în baza unui proiect de specialitate anterior recepției ultimului imobil construit.

Străzile noi propuse prin P.U.Z., cu ampriză de 21 m, respectiv 14 m, vor fi realizate la strat de piatră cilindrată, pe tronsonul aferent PUZ, anterior emiterii autorizației de construire pentru ansamblul propus, iar până în 1.09.2022, dar nu mai târziu de recepția primului imobil din ansamblu, vor fi echipate edilitar complet (inclusiv iluminat stradal) și

aduse la strat de uzură. De-a lungul acestora vor fi prevăzute plantații de aliniament (arbori cu circumferința de minim 35 cm măsurată la 1 m de la colet).

Anterior recepției primului imobil din PUZ, se vor implementa, prin grija și cheltuiala investitorului, optimizările solicitate prin avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 530126/446/2.10.2020 emis pentru P.U.Z., în baza unor proiecte de specialitate, respectiv:

- reconfigurarea / lărgirea sensului giratoriu Meșter Manole-Calea Someșeni prin lărgire la 2 benzi a căii inelare și realizare bretea de dreapta liberă de pe Meșterul Manole spre Calea Someșeni;

- realizare sens giratoriu nou pe Calea Someșeni la intersecție cu Moș Ion Roată.

La faza D.T.A.C. se va obține avizul Autorității Aeronautice Civile Române.

Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 1, planșa U04 – Plan Reglementări Urbanistice se constituie în Anexa 2, planșa U06 - regimul juridic asupra terenurilor se constituie în Anexa 3, planșa U-03- Plan general de amplasare - Masterplan se constituie în Anexa 4 la prezenta hotărâre și fac parte integrantă din aceasta.

Art.2- Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de cinci ani.

Art.4- 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)