

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal -de urbanizare str. Dionisie Roman

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de urbanizare, str.
Dionisie Roman proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 71829/1/4.02.2022 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în
calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 71990 /04.02.2022 al Direcției Generale de Urbanism și al
Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de urbanizare, str. Dionisie
Roman, beneficiare: S.C. CRISTAL TURISM S.R.L. ȘI S.C. SOMEȘUL CALD PRODUCȚIE S.R.L.
pentru o suprafață de teren de 21.455 mp, în proprietate privată;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 3 din 7.01.2020. și Avizul Arhitectului șef nr. 152 din
21.09.2021 și nr. 13 din 27.01.2022, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Potrivit prevederilor 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;

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 – de urbanizare str. Dionisie Roman, beneficiare: S.C.
CRISTAL TURISM S.R.L. ȘI S.C. SOMEȘUL CALD PRODUCȚIE S.R.L. pentru parcelele
cu nr. cad. 288793, nr. cad. 288794, nr. cad. 289423, nr. cad. 331265, nr. cad. 331266, aflate în
proprietate privată.

Prin P.U.Z. se instituie reglementări specifice după cum urmează:

U.T.R. Lcm - Ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente

- *funcțiunea predominantă:* Locuințe colective;

Funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public,
servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii.

- *principiu de dezvoltare al terenului:* pe bază de masterplan, clădirile fiind dispuse în baza unui
plan general de amplasare. Ansamblul de locuințe colective cu dotări din cadrul UTR Lcm este
format din 10 imobile/clădiri, astfel cum apar figurate pe planșa U5 – plan general de
amplasare/mobilare urbanistică;

- *înălțimea maximă admisă:* Clădirile se vor înscrie într-o înălțime maximă la cornișă de 18 m,
măsurată de la nivelul trotuarului. În plus se vor aplica următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune (corpurile A1.1, A1.2, A2.1, A2.2, A3.1, A3.2, A3.3) înălțimea maximă
la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 21 m, respectiv un regim de
înălțime de (1-3)S+P+4E+R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum
1,80 m,

(b) pentru clădirile de colț (corpul A1.3) și cele din extremitatea estică a ansamblului (corpurile
A3.4 și A2.3) se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 25m, respectiv un regim
de înălțime de (1-3)S+P+6E

- *indici urbanistici:* P.O.T max. = 35 %, C.U.T max. = 1,4 ADC/mp;

- *retragerea față de aliniament:* Alinierea clădirilor este obligatorie. Clădirile de locuit vor fi
dispuse la 3m față de aliniament. În cazul clădirilor cu alte funcțiuni la parter decât locuirea
acestea se vor dispune pe aliniament. În cazul parcelelor de colț, retragerea se va realiza față
de ambele aliniamente.

- *retragere față de limitele laterale și posterioară:*

- minim 8 m pentru corpurile A1.1, A1.2, A1.3, A2.3, A3.1, A3.4

- minim 6m pentru corpurile A2.1, A2.2

- *circulațiile și accesele:* din strada Dionisie Roman, accese pietonale și carosabile pentru locatari,
pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, accese

pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor;

- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei, în garaje subterane, necesarul locurilor de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament P.U.G.; Parcajele/garajele pot fi organizate în comun pe terenuri aflate în coproprietatea locatarilor. Se interzice parcare autoturismelor în interiorul parcelelor / cvartalelor de locuit. Pe străzile de interes local (str. A și str. B) se vor organiza suplimentar parcaje în lung, pentru vizitatori sau staționare pe termen scurt.
- *echiparea tehnico-edilitară*: toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale (apă, canalizare, electrica, gaz);

U.T.R. - S_Is-Lcm Subzona de instituții și servicii publice și de interes public, constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale,

- *funcțiune predominantă*: Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni administrative, funcțiuni de învățământ (grădiniță, after school) și cercetare, funcțiuni de sănătate (creșă, cabinete medicale) și asistență socială, funcțiuni de cultură.
- *regim de construire*: deschis;
- *înălțimea maximă admisă* :
 - pentru parcela (A) - H cornișă = max. 22 m, (1-3)S+P+4E+R;
 - pentru parcela (B) – H cornișă – max. 8m (1-3)S+P+E;
- *amplasarea față de aliniament*: în aliniament;
- *retragerea față de limitele laterale și posterioare*: minim 5m;
- *circulațiile, accesele*: din str. A și alea Nirajului;
- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei, necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent PUG;
- *echiparea tehnico-edilitară*: zonă echipată edilitar complet.

U.T.R S_Va_Lcm - subzona spațiilor verzi amenajate în cadrul ansamblurilor care includ locuirea colectivă și dotările aferente

-*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 = 5%, CUT max= 0,1;

-*înălțimea maximă admisă*: (S)+P, Hmax 4m;

-*retragere față de aliniament, limitele laterale și posterioară*: minim 5m;

-*staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

Reglementări cu privire la organizarea circulației (Conform prevederilor Avizului nr. 300962/446/17.05.2021 al Serviciului Siguranța Circulației)

- str. „A” și str. „B” –reglementate la ampriză de 15 m (profil III F); Străzile sunt deschise circulației publice.
- strada Dionisie Roman – ampriză de 12 m (de la intersecția cu str. A până la str. Dionisie Roman nr. 4) și ampriză de 15 m (pe tronsonul de la nr. 4 la nr. 8). In zona de inflexiune (la trecerea de la 12 m la 15 m) va fi instalat un prag de sol;
- alea Nirajului – ampriză de 12 m;
- relocarea a 9 parcări publice existente pe str. Nirajului și a 11 parcări publice de pe str. Dionisie Roman pe teritoriul reglementat prin PUZ, conform propunerii din *Planșa U.6 – proprietatea asupra terenurilor și circulația juridică a terenurilor/ obiective de utilitate publică*;
- pe frontul nordic al străzii Dionisie Roman vor fi amenajate două stații pentru încărcare mașini electrice și stații de biciclete, conform propunerii din *Planșa 4 – Reglementări urbanistice*.

Reglementări cu privire la circulația terenurilor și obligațiile investitorului/beneficiarului P.U.Z.

Anterior edificării (emiterii autorizației de construire) oricărei construcții din cadrul UTR Lcm

1. Se vor dezmembra din parcelele initiale și înscrie în CF cu titlu de drum, suprafețele de teren necesare regularizării alei Nirajului și strazii Dionisie Roman și vor fi aduse la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca străzile menționate;
2. Se va dezmembra din parcelele inițiale și înscrie în CF cu titlul de „alei și spații verzi”, suprafața de teren aferentă UTR S_Va_Lcm;
3. Se va dezmembra din parcelele inițiale și înscrie în CF suprafețele de teren aferente

parcele A și parcele B din cadrul UTR S_Is_Lcm;

4. Se vor echipa edilitar și realiza partile carosabile ale străzilor „A” și „B” (inclusiv locurile de staționare de la nivelul carosabilului), în baza unor proiecte de specialitate.

Anterior recepției oricărei construcții din cadrul UTR Lcm

1. Se va aduce la strat de uzură partea pietonală a străzilor „A” și „B” și se va dota cu mobilier urban (inclusiv iluminat stradal) și plantații de aliniament (arbori cu circumferința minimă de 35cm măsurată la 1m de la colet, dispuși conform planșei U5- *plan general de amplasare/ mobilare urbanistică*;
2. Imobilul cu destinația creșă/grădiniță de pe parcela „B” din cadrul UTR S_Is_Lcm, realizat la nivel semi-finisat, împreună cu terenul aferent (parcela B), va fi transferat cu titlul gratuit în proprietate publică, conform propunerii din planșa U6 – *proprietatea asupra terenurilor și circulația juridică a terenurilor/obiective de utilitate publică*
3. Se va amenaja în baza unui proiect de specialitate subzona verde propusă (UTR S_Va_Lcm) și transfera în domeniul public cu titlu gratuit, conform propunerii din planșa U6- *proprietatea asupra terenurilor și circulația juridică a terenurilor/obiective de utilitate publică*
4. Se vor transfera în domeniul public, cu titlul gratuit, suprafețele de teren amenajate pentru parcuri publice (*datorate relocării a 9 parcuri publice existente pe str. Nirajului și a 11 parcuri publice de pe str. Dionisie Roman pe teritoriul reglementat prin P.U.Z.*) și suprafețele de teren dezmembrate și amenajate în vederea regularizării aleii Nirajului și străzii Dionisie Roman, inclusiv cu stațiile pentru încărcare mașini electrice și stațiile pentru biciclete, conform propunerii din planșa U.6- *Proprietatea asupra terenurilor și circulația juridică a terenurilor/obiective de utilitate publică.*

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

Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 1, Planșa U.4 - Reglementări Urbanistice se constituie în Anexa 2, Planșa U.5 – U5- Plan general de amplasare/ mobilare urbanistică se constituie în Anexa 3 și Planșa U.6 - Proprietatea asupra terenurilor și circulația juridică a terenurilor/obiective de utilitate publică se constituie în Anexa 4, care fac parte integrantă 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