

HOTĂRÂRE

privind aprobarea P.U.Z – schimbare încadrare funcțională din zonă de activități economice cu caracter industrial în zonă mixtă și zonă rezidențială - str. Camil Petrescu

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – schimbare încadrare funcțională din zonă de activități economice cu caracter industrial în zonă mixtă și zonă rezidențială - str. Camil Petrescu – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 363151/1/4.03.2022 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 363258/433/4.03.2022 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – schimbare încadrare funcțională din zonă de activități economice cu caracter industrial în zonă mixtă și zonă rezidențială - str. Camil Petrescu, beneficiari: Vita Vasile Andrei, Vita Tatiana Tamara, S.C. Vitacom Import - Export S.R.L., S.C. Inova Prime Green S.R.L., S.C. Inova Prime Blue S.R.L., Inova Prime Red S.R.L., Inova Prime Purple S.R.L., S.C. Inova Prime Orange S.R.L., S.C. Inova Prime Yellow S.R.L.

Reținând Avizul de Oportunitate nr. 25 din 15.02.2021, Avizul Arhitectului Șef nr. 142 din 16.09.2021, avizele organismelor teritoriale interesate;

Vâzând 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 nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă Planul Urbanistic Zonal – schimbare încadrare funcțională din zonă de activități economice cu caracter industrial în zonă mixtă și zonă rezidențială - str. Camil Petrescu, beneficiari: Vita Vasile Andrei, Vita Tatiana Tamara, S.C. Vitacom Import - Export S.R.L., S.C. Inova Prime Green S.R.L., S.C. Inova Prime Blue S.R.L., Inova Prime Red S.R.L., Inova Prime Purple S.R.L., S.C. Inova Prime Orange S.R.L., S.C. Inova Prime Yellow S.R.L., pe parcelele cu nr. cad. 333254, nr. cad. 333255, nr. cad. 333160, nr. cad. 333161, nr. cad. 333204, nr. cad. 333205, nr. cad. 276613, aflate în proprietate privată.

Prin PUZ se reglementează un teritoriu în suprafață (măsurată) de 15.971 mp, propunându-se schimbarea încadrării funcționale din zonă de activități economice cu caracter industrial în zonă mixtă și zonă rezidențială, cu menținerea prevederilor Regulamentului local de urbanism aferent P.U.G. pentru suprafețele de teren încadrate în UTR Vpr și UTR Ve.

Conform Planșei U07 – Parcelare propusă, prin P.U.Z. se propune parcelarea în zece parcele, din care: o parcelă destinată construirii unui imobil cu funcțiuni mixte, cinci parcele destinate construirii de locuințe colective cu dotări, două parcele cu destinația de „spațiu verde”, două parcele cu destinația de „drum” (suprafața de teren necesară regularizării străzii Camil Petrescu și suprafața de teren necesară realizării unei alveole la strada Buna Ziua pentru stația de transport în comun).

Reglementări specifice propuse:

U.T.R. M3v – zona mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic

-funcțiune predominantă: Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism. Spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. La imobilele noi, primul etaj suprateran spre spațiile publice va avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public;

- regim de construire: deschis;
- înălțimea maximă admisă: maxim 25 m respectiv un regim de înălțime de $(1-3S)+P+4E+1ER$, respectiv $(1-3S)+D+P+3E+1ER$;
- indici urbanistici: P.O.T. maxim = 50%; pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = $40\% \times St$ (suprafața terenului); C.U.T. maxim = 2,4;
- retragere față de aliniament: În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate. În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament, cu respectarea obiceiului locului. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.
- retragerea față de limitele laterale: Hcornișă/2 dar nu mai puțin de 4,5 m. În cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei. Excepție fac construcțiile subterane care vor respecta prevederile Codului Civil. Parcelele de colț vor avea doar retragere față de limitele laterale. Sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relațiilor menționate;
- retragerea față de limita posterioară: Hcornișă/2 dar nu mai puțin de 4,5 m. Construcțiile subterane vor respecta prevederile Codului Civil;
- circulațiile și accesele: din str. Camil Petrescu regularizată la ampriza de 12 m;
- staționarea vehiculelor (auto, velo): în interiorul parcelei, în spații specializate, necesarul calculându-se conform anexei 2 din RLU aferent PUG;
- echiparea tehnico-edilitară: zona este echipată edilitar complet. Clădirile noi se vor racorda la rețelele edilitare publice existente. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de un spațiu în interiorul parcelei (eventual intergat în clădire) destinate colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

U.T.R. Lcv – zona de locuințe colective realizate după anul 1990

- funcțiune predominantă: locuințe colective cu dotările aferente;
- regim de construire: deschis;
- înălțimea maximă admisă: $(1-2S)+P+2E$, H max = 12 m;
- indici urbanistici: P.O.T. maxim = 35% C.U.T. maxim = 1;
- retragere față de aliniament: minim 3 m față de strada Camil Petrescu regularizată la ampriza de 12 m;
- retragerea față de limitele laterale: Hcornișă/2 dar nu mai puțin de 4,5 m. Construcțiile subterane vor respecta prevederile Codului Civil;
- retragerea față de limita posterioară: Hcornișă/2 dar nu mai puțin de 4,5 m. Construcțiile subterane vor respecta prevederile Codului Civil;
- circulațiile și accesele: din str. Camil Petrescu regularizată la ampriza de 12 m;
- staționarea vehiculelor (auto, velo): în interiorul parcelei, în spații specializate, necesarul calculându-se conform anexei 2 din RLU aferent PUG;
- echiparea tehnico-edilitară: zona este echipată edilitar complet. Clădirile noi se vor racorda la rețelele edilitare publice existente. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de un spațiu în interiorul parcelei (eventual intergat în clădire) destinate colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public;
- limită U.T.R.– limita dintre U.T.R. Lcv și U.T.R. Vpr s-a stabilit în baza avizului S.N.T.G.N Transgaz S.A.

Se reglementează reconfigurarea limitei nordice a UTR Vpr, documentația fiind însoțită de avizul favorabil cu nr. 1432/2246/11.01.2021 emis de Societatea Națională de Transport Gaze Naturale Transgaz SA prin care se stabilesc distanțele față de conducta de gaz, conform anexei la aviz.

Se mențin reglementările P.U.G pentru suprafața de teren încadrată în UTR Ve și Vpr.

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

Suprafața de teren necesară realizării alveolei la strada Bună Ziua pentru stația de transport în comun, va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în CF cu titlul de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pentru imobilul mixt și transferată în domeniul public (cf. propunerii din Planșa U06 - proprietatea asupra terenurilor) după amenajarea stației de transport în comun și anterior recepției imobilului mixt.

Partea carosabilă (inclusiv parcările de la nivelul carosabilului) a străzii Camil Petrescu va fi amenajată în baza unui proiect de specialitate anterior emiterii oricărei autorizații de construire, iar până la recepția construcțiilor va fi amenajat trotuarul (iluminat stradal și mobilier urban) și vor fi plantați arbori de aliniament, conform planului de acțiune anexă la prezenta hotărâre. Arborii plantați în aliniamentul străzii Camil Petrescu vor avea circumferința tulpinii de minim 35 de cm, măsurată la 1 m de la colet.

Pe parcelele cu destinație de „spațiu verde” (P7 și P8) vor fi plantați cel puțin 5 arbori cu circumferința tulpinii de minim 35 cm măsurată la 1 m de la colet.

Anterior recepției primei construcții din ansamblul propus, se va întocmi și realiza semnalizarea rutieră a străzii Camil Petrescu.

Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 1, planșa U/PUZ/03 – Reglementări Urbanistice - Zonificare se constituie în Anexa 2 și Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal 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.

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