

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare
– Str. Borhanciului – latura nordică

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare – Str. Borhanciului – latura nordică – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 374248/1 din 10.03.2022 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 374293 din 10.03.2022 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare – Str. Borhanciului – latura nordică, beneficiari: Luca Alexandru, Rotund Codruț-Marcel, Rotund Aurelian-Ioan, Luca Emilia, Luca Dumitru-Laurențiu, Muntean Claudia-Emilia, Crișan Daniel-Vasile, Crișan Laura-Patricia, Copaciu Radu, Copaciu Emilia, Toth-Wessely Margareta, Fabian Laszlo-Janos, Csep Ildiko, Fabian Janos-Csaba, Fabian Annamaria, Bolboacă Aurel, Bolboacă Maria, Suciu Bogdan-Rareș, Suciu Mihaela, Lazar Cristian-Andrei, Lazar Andra-Romina și Luca Viorel;

Reținând Avizul de Oportunitate nr. 563 din 25.06.2019, Avizul Arhitectului Șef nr. 149 din 20.09.2021 și nr. 40 din 8.03.2022, 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, așa cum a fost modificat și completat prin Hotărârea nr. 118/2015, Hotărârea nr. 737/2017 și Hotărârea nr. 579/2018 și Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;

Potrivit dispozițiunilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

H O T Ă R ă S T E :

Art. 1 - Se aprobă Planului Urbanistic Zonal de urbanizare – Str. Borhanciului – latura nordică, beneficiari: Luca Alexandru, Rotund Codruț-Marcel, Rotund Aurelian-Ioan, Luca Emilia, Luca Dumitru-Laurențiu, Muntean Claudia-Emilia, Crișan Daniel-Vasile, Crișan Laura-Patricia, Copaciu Radu, Copaciu Emilia, Toth-Wessely Margareta, Fabian Laszlo-Janos, Csep Ildiko, Fabian Janos-Csaba, Fabian Annamaria, Bolboacă Aurel, Bolboacă Maria, Suciu Bogdan-Rareș, Suciu Mihaela, Lazar Cristian-Andrei, Lazar Andra-Romina și Luca Viorel, pe parcelele cu nr. cad. 312349, nr. cad. 312350, nr. cad. 341813, nr. cad. 313497, nr. cad. 313496, nr. cad. 310067, nr. cad. 310076, nr. cad. 310077, nr. cad. 309097, nr. cad. 309003, nr. cad. 305632, nr. cad. 308331, nr. cad. 308330 nr. cad. 307128 și nr. cad. 309002.

Prin P.U.Z. se propune urbanizarea unui teren în suprafață de aproximativ 2.3 ha, respectiv parcelarea acestuia și stabilirea de reglementări urbanistice în vederea dezvoltării unei zone de locuințe cu regim redus de înălțime (34 de parcele), a unei subzone de instituții și servicii publice și de interes public (o parcelă) și a unei subzone verzi cu acces public nelimitat (două parcele).

Documentația reglementează:

U.T.R. Liu* - Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

-*funcțiunea predominantă*: locuințe unifamiliale și anexele acestora, locuințe semicolective (familiale - cu două unități locative, unități alipite sau suprapuse) și anexele acestora. Pe parcele cu suprafață mai mare de 700 mp se permite amplasarea a două locuințe individuale în regim de construire izolat;

-*regim de construire*: izolat sau cuplat;

-retragerea față de aliniament: retragerea de la aliniament va fi de cel puțin 3 m, cel mult 5 m. Se recomandă alinierea clădirilor la 5 m față de aliniament. Pentru parcelele de colț retragerea va fi de minim 3m față de ambele aliniamente. Garajele vor fi retrase cu minim 6 m față de aliniament pentru a permite parcarea în față a unui autoturism. Toate construcțiile de pe parcelă în înteles urban vor fi amplasate în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 30 m cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii/pavilioane, depozite pentru unelte de grădină);

-retragerea față de limitele laterale: clădirile vor fi retrase cu minim 3 m față de limitele laterale. Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2.8 m;

-retragere față de limita posterioară: clădirile și garajele vor fi retrase de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 6 m, excepție făcând parcelele de colț care vor fi retrase cu minim 3 m față de toate laturile;

-amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: distanța minimă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin de 3 m. În cazul în care încăperile principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m;

-staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei. Necesarul de parcaje:

- Locuințe individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate, inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere: minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp și minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp

- Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate): două locuri de parcare;

-înălțimea maximă admisă: 3 niveluri supraterane. Hcornișă = max. 8m, H = max. 12m. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R;

-indicii urbanistici: P.O.T. max. = 35%, C.U.T. max. = 0.9;

-circulații, accese: din strada Borhanciului și din circulațiile nou propuse. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces auto și unul pietonal, pentru fiecare unitate locativă propusă pe parcelă.

-echipare tehnico-edilitară: completă pe strada Borhanciului.

U.T.R. S_Is - Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente

-funcțiunea predominantă: instituții și servicii publice sau de interes public (funcții administrative, funcții de cultură, funcții de învățămînt și cercetare, funcții de sănătate și asistență socială, funcții de cult);

-regim de construire: izolat;

-retragerea față de aliniament: retragerea de la aliniament va fi de cel puțin 3 m, cel mult 5 m. Se recomandă alinierea clădirilor la 5 m față de aliniament. Pentru parcelele de colț retragerea va fi de minim 3 m față de ambele aliniamente;

-retragerea față de limitele laterale și posterioare: minim 3 m față de limitele laterale și minim 6 m față de limitele posterioare excepție făcând parcelele de colț care se vor retrage cu minim 3 m față de toate limitele;

-înălțimea maximă admisă: (S)+P+2E+R; Hmax. = 16 m, se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării la înălțimea la cornișă;

-indicii urbanistici: P.O.T. maxim și C.U.T. maxim vor fi cei reglementați prin R.G.U. sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși P.O.T. max. = 60% C.U.T. max. = 2.2;

-circulații, accese: din strada Borhanciului și din circulațiile nou propuse;

-staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din R.L.U. P.U.G.;

-echipare tehnico-edilitară: toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare publice existente pe str. Borhanciului.

U.T.R. S_Va - Subzonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

-funcțiune predominantă: spații verzi (plantații înalte medii și joase), mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule,

componente ale amenajării peisagere, construcții pentru activități culturale și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;

-*regim de construire*: izolat;

-*înălțimea maximă admisă*: (D)+P+E; Hcornișă = max. 9 m;

-*retragerea minimă față de aliniament*: 3 m;

-*retragerea minimă față de limitele laterale*: clădirile vor fi retrase cu minim 3 m față de limitele laterale de proprietate și 6 m față de cea posterioară;

-*indici urbanistici*: P.O.T. max.= 5%, C.U.T. max= 0.1 (doar pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip).

Reglementări cu privire la organizarea circulațiilor:

- pentru strada A se propune profilul III.H – 12 m;
- pentru strada B se propune profilul de 6 m;
- pentru strada C se propune profilul IV.2 – 9 m;
- pentru strada D se propune profilul de 9 m.

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

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Borhaniului la profil tip III B 18m va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizațiilor de construire pentru străzile propuse prin PUZ, adusă la strat de uzură și transferată în domeniul public, cu titlu gratuit, anterior recepției oricărei construcții. (cf. Planșei A.06- Proprietatea asupra terenului)

Alveola pentru transport în comun propusă la str. Borhaniului, va fi realizată anterior recepției construcțiilor propuse pe parcelele situate pe frontul nordic al str. Borhaniului, între str. A și str. C.

Străzile propuse prin P.U.Z. vor fi echipate edilitar și realizate la strat de uzură anterior emiterii autorizației de construire pe parcelele cu acces direct din acestea. Străzile propuse prin P.U.Z. vor fi cedate cu titlu gratuit (conform planșei A.06 Proprietatea asupra terenului) anterior recepției ultimei construcții de pe parcelele cu acces direct din acestea. Străzile propuse prin P.U.Z. vor avea acces public nelimitat. La faza D.T.A.C. pentru drumuri va fi prezentat planul de semnalizare rutieră orizontală și verticală.

Spațiul verde cu acces public nelimitat situat în partea de nord a zonei reglementate va fi amenajat anterior recepției imobilelor de pe strada C.

Spațiul verde cu acces public nelimitat situat în partea de est a zonei reglementate va fi amenajat anterior recepției imobilelor de pe strada D.

Deoarece accesul dinspre cartierul Gheorgheni spre terenul studiat prin P.U.Z. se realizează prin intersecția str. C-tin Brâncuși - str. Fagului - str. Romul Ladea - str. Borhani, a cărei capacitate este depășită, emiterea autorizațiilor de construire pentru investiții (altele decât cele pentru infrastructura tehnico-edilitară, servicii de proximitate/dotări pentru cartier) va fi făcut ulterior reamenajării și lărgirii intersecției mai sus menționate de către Municipalitate, însă nu mai târziu de 31 decembrie 2026.

Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 1 și planșa A.04 – Reglementări Urbanistice - Zonificare se constituie în Anexa 2, A.06 Proprietatea asupra terenului 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

Nr. din
(Hotărârea a fost adoptată cu.....voturi)