

H O T Ă R Â R E
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de urbanizare, str. Colonia Sopor 37G

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de urbanizare, str. Colonia Sopor 37G, proiect din inițiativa beneficiarului Rusu Daniela Maria;

Reținând Referatul de aprobare nr. 629307/1/2022 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 629397/433/2022 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de urbanizare, str. Colonia Sopor 37G, beneficiar: Rusu Daniela Maria, pentru un teren în suprafață măsurată de 11900 mp, aflat în proprietate privată;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 436 din 3.06.2019 și Avizul Arhitectului șef nr. 190 din 15.12.2021, Avizul nr. 129 din 11.07.2022, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

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;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiunilor 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 Â S T E :

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic Zonal – de urbanizare, str. Colonia Sopor 37G, beneficiar: Rusu Daniela Maria, pentru un teren în suprafață măsurată de 11900 mp, aflat în proprietate privată, ce cuprinde imobilul cu nr. cad. 302598, înscris în C.F. nr. 302598.

Construcțiile înscrise în C.F. nr. 302598, nr. cad. 302598-C1, nr. cad. 302598-C2, nr. cad. 302598-C3, nr. cad. 302598-C4 și nr. cad. 302598-C5 sunt propuse pentru desființare.

Prin P.U.Z. se propune parcelarea terenului – zece parcele destinate construirii de locuințe individuale (unifamiliale) cu regim redus de înălțime (UTR Lid), o parcelă destinată subzonei de instituții și servicii publice sau de interes public (UTR S_Is*), o parcelă cu destinație de spațiu verde cu acces public nelimitat (UTR S_Va) și circulații care deservesc parcelele – și stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

UTR Lid - Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritoriile fără infrastructură completă

– *funcționarea predominantă*: locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat, cu o unitate locativă pe parcelă și anexele acestora: garaje, filogorii, împrejmuiiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine;

– *regim de construire*: izolat;

– *retragerea față de aliniament*: clădirile vor fi retrase cu cel puțin 3 m și cu cel mult 6 m de la aliniament. Toate construcțiile vor fi amplasate în față adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 30 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filogorii, pavilioane, depozite pentru unele, etc.) a căror suprafață însumată nu va depăși 25 mp. Garajele vor fi retrase cu cel puțin 6 m de la aliniament, pentru a permite parcarea în față a unui autoturism.

– *retragerea față de limitele laterale*: H/2 dar nu mai puțin de 4,5 m;

– *retragerea față de limita posterioară*: H dar nu mai puțin de 12 m;

– *înălțimea maximă admisă*: regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter +mansardă), (parter+etaj) sau (demisol+parter). Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+M, (S)+P+1, D+P (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m;

– *indicii urbanistici*: P.O.T. maxim = 20%, C.U.T. maxim = 0.4;

– *circulații, accese*: accesul pe parcele se realizează din strada „A” cu ampriză de 7,5 m (6 m carosabil și trotuar de 1,5 m pe latura estică), cu posibilitate de largire la 9 m, prin realizarea unui trotuar de 1,5 m pe latura vestică, într-o fază ulterioară, odată cu urbanizarea teritoriului din partea de vest;

– *staționarea autovehiculelor*: va fi organizată în interiorul parcelei, asigurându-se minimum un loc

de parcare pentru locuințele individuale cu suprafață utilă mai mică de 100 mp și minimum două locuri de parcare pentru locuințele individuale cu o arie utilă mai mare de 100 mp;

– *echipare tehnico-edilitară*: toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare publice disponibile. Apele uzate menajere vor fi epurate utilizând sisteme locale și ulterior vor fi infiltrate în sol, în interiorul parcelei. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție și ulterior evacuate în emisari locali. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire sau clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV, etc.). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din stradă.

UTR S_Is* - Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public

– *funcțiunea predominantă*: servicii de interes public - funcțiuni de sănătate și asistență socială;

– *regim de construire*: izolat;

– *retragerea față de aliniament*: minim 4 m față de strada „A”;

– *retragerea față de limitele laterale*: clădirea va fi retrasă față de limita laterală sudică cu o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 4,5 m și minim 1 m față de limita laterală nordică, spre spațiul verde cu acces public nelimitat;

– *retragerea față de limita posterioară*: clădirea va fi retrasă de la limita posterioară cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 4,5 m;

– *înălțimea maximă admisă*: (S)+P+2E. Înălțimea maximă a clădirii nu va depăși 12 m;

– *indicii urbanistici*: pentru parcele comune P.O.T. maxim = 60%, C.U.T. maxim = 2.2;

– *circulații, accese*: accesul la subzonă se realizează din strada „A” propusă prin P.U.Z.;

– *staționarea autovehiculelor*: va fi organizată în interiorul parcelei, preponderent în spații specializate, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;

– *echipare tehnico-edilitară*: toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare publice disponibile. Apele uzate menajere vor fi epurate utilizând sisteme locale și ulterior vor fi infiltrate în sol, în interiorul parcelei. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție și ulterior evacuate în emisari locali. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire sau clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV, etc.). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din stradă.

UTR S_Va - Subzonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

– *funcțiunea 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, grup sanitar, spații pentru administrare și întreținere;

– *regim de construire*: izolat;

– *înălțimea maximă admisă*: parter, Hmax. la cornișă 3,00 m, Hmax. 4,50 m;

– *retragerea față de aliniament, limite laterale și posterioară*: minim 4 m, în afara circulației pietonale și velo;

– *indicii urbanistici*: P.O.T. maxim = 5%, C.U.T. maxim = 0.1 (doar pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip);

– *circulații, accese*: accesul se realizează din strada de interes local, înscrisă în C.F. nr. 343950, nr. topo./cad. 14461, reglementată prin P.U.G. la ampriză de 16 m și din str. „A”.

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

Suprafața de teren necesară regularizării la profil tip III.E – 16 m a străzii de interes local (înscrisă în C.F. nr. 343950, nr. topo./cad. 14461) din vecinătatea nordică va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu destinația de „drum”, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, și transferată în domeniul public cu titlu gratuit anterior receptiei imobilului din subzona S_Is*.

Strada „A” propusă prin P.U.Z. va fi echipată edilitar și realizată la strat de uzură anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta. Aceasta va fi transferată în domeniul public cu titlu gratuit, conform propunerii din planșa „U.11- proprietăți asupra terenurilor”, anterior receptiei ultimei construcții de pe parcelele cu acces direct din aceasta.

Subzona verde cu acces public nelimitat va fi amenajată în baza unui proiect de specialitate și transferată în domeniul public cu titlu gratuit anterior receptiei imobilului din subzona S_Is*.

Întrucât 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. Borhanci, a cărei capacitate de circulație este depășită, emiterea autorizațiilor de construire pentru investiții (altele decât cele pentru realizarea infrastructurii tehnico-edilitare și a serviciilor de proximitate/dotări pentru cartier) se va face ulterior realizării de către Municipalitate a lucrărilor de infrastructură rutieră necesare îmbunătățirii capacitații de circulație, dar nu mai târziu de 31.12.2026.

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se constituie în Anexa 1, planșa „U.09-reglementări urbanistice” se constituie în Anexa 2 și „U.11- proprietăți asupra terenurilor” se constituie în Anexa 3, anexe care fac parte integrată din prezenta hotărâre.

Art. 2. – Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de cinci ani de la aprobată.

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