

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de restructurare urbană (platformă industrială TDR), dezvoltare ansamblu mixt – str. Oașului- str. Gării (str. Oașului nr. 27)

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de restructurare urbană (platformă industrială TDR), dezvoltare ansamblu mixt – str. Oașului- str. Gării (str. Oașului nr. 27), proiect din inițiativa beneficiarei: S.C. HEXAGON DISTRICT S.R.L;

Reținând Referatul de aprobare nr. 411002/1/11.04.2024. al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 411067/433/11.04.2024. al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de restructurare urbană (platformă industrială TDR), dezvoltare ansamblu mixt – str. Oașului- str. Gării (str. Oașului nr. 27), beneficiară: S.C. HEXAGON DISTRICT S.R.L. pentru un teren în suprafață de 1.33 mp, aflat în proprietate privată;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 213 din 20.09.2022 și Avizul Arhitectului șef nr. 155 din 22.09.2023 și Avizul Arhitectului șef nr. 53 din 15.02.2024, 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 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 contractul de restructurare încheiat între Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca pe de o parte și investitor pe de altă parte și P.U.Z – de restructurare urbană (platformă industrială TDR), dezvoltare ansamblu mixt – str. Oașului - str. Gării (str. Oașului nr. 27) cu Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, pentru un teren în suprafață măsurată de 1,33 ha aflat în proprietate privată, ce cuprinde imobilele cu nr. cad. 262351, nr. cad. 262399, nr. cad. 264293, nr. cad. 264294, nr. cad. 265206, nr. cad. 265216, nr. cad. 265230, nr. cad. 265267, nr. cad. 265328, nr. cad. 265363, nr. cad. 265398 și nr. cad. 265293, beneficiară: S.C. HEXAGON DISTRICT S.R.L.

Prin P.U.Z. se propune restructurarea fostei platforme industriale TDR de pe str. Oașului nr. 27, în suprafață de 1,33 ha, schimbarea destinației terenului din zonă cu caracter industrial în spațiu urban cu funcțiune mixtă și stabilirea de reglementări specifice în vederea construirii după cum urmează:

Prevederi P.U.Z.- R.L.U. propuse

U.T.R. Rim*- zonă mixtă

– *funcțiunea predominantă*: structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, funcțiuni comerciale en detail și servicii de mari dimensiuni, culturale, de învățământ, de sănătate și asistență socială, turism. Locuirea și spațiile birouri vor ocupa maxim 30% din suprafața utilă totală a ansamblului mixt. Parterele spre principalele spații publice vor avea funcțiuni de interes public;

– *regimul de construire*: închis;

– *înălțimea maximă admisă*: (1-2)S+P+7E, Hmaxim la cornișă nu va depăși 32 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 32 m. Prin excepție, pentru corpul de clădire aflat în poziție dominantă (intersecția străzii Oașului cu strada Oașului Fundătură) se admite regim de înălțime mai mare, (1-2)S+P+9E, fără a depăși 37 m în punctul cel mai înalt.

– *indicii urbanistici*: P.O.T maxim = 60 %, C.U.T maxim = 2,8 ADC/mp;

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 50 % x St (suprafața terenului);

– *amplasarea față de aliniament*: corpurile de clădire vor fi amplasate în aliniamentul străzii Gării și străzii Oașului, în front continuu închis și în retragere minimă de 3 m față de strada Oașului Fundătură;

- retragerile față de limitele laterale: jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 4,5 m;
- circulații și accese: din str. Gării și din str. Oașului Fundătură;
- staționarea vehiculelor: se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul/demisolul/parterul clădirilor. Necesarul de parcaje (auto și velo) va fi dimensionat conform Anexei 2 la Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G.; Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.
- echiparea tehnico-edilitară: Zona este echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Anterior emiterii autorizației de construire a imobilului din ansamblu (cu excepția trotuarelor adiacente străzilor Oașului fundătură și Gării care trebuie realizate cel mai târziu anterior recepției imobilului) vor fi realizate următoarele lucrări (în baza unor proiecte de specialitate): lărgirea și reamenajarea str. Gării, lărgirea și reamenajarea intersecției de tip sens giratoriu Oașului – Gării, lărgirea și reamenajarea str. Oașului între str. Oașului Fundătură și str. Gării, reamenajare a str. Oașului Fundătură și a intersecției acesteia cu str. Oașului și semaforizare, asfaltarea străzilor și intersecțiilor propuse la lărgire și reamenajare, realizare a semnalizării rutiere orizontale și verticale, realizare rețelei pluviale și a rețelelor edilitare, refacere aliniament stâlpi de susținere iluminat public și linia de tramvai. (Tema de proiectare pentru modernizarea infrastructurii rutiere și tehnico-edilitare va fi avizată de către Direcția tehnică.)

La imobilul propus, cu mai multe corpuri de clădire, cu funcțiuni de: locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, funcțiuni comerciale en detail și servicii de mari dimensiuni, culturale, de învățământ, de sănătate și asistență socială, turism, producerea efectelor la trafic prin recepția construcțiilor va fi, în prima etapă, numai a funcțiunilor de:

funcțiuni comerciale en detail și servicii de mari dimensiuni, culturale, de învățământ, de sănătate și asistență socială, turism, iar pentru restul funcțiunilor, în etapa a doua, ulterior anului 2026 sau numai după executarea lucrărilor de infrastructură care să crească capacitățile de circulație în zona studiată. (În acest caz, demonstrarea capacităților de circulație se va face prin completarea, prin grija investitorilor, a studiului inițial cu o analiză actualizată a indicilor de circulație.)

La propunerea beneficiarei PUZ vor fi realizate următoarele obiective de interes public:

- suprafețele de teren necesare lărgirii străzii Oașului, străzii Gării și străzii Oașului Fundătură, conform planșei Reglementări urbanistice, vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pentru structura funcțională mixtă, iar până la recepția acesteia vor fi transferate în domeniul public cu titlu gratuit;
- modernizarea, pe cheltuiala beneficiarei PUZ, a infrastructurii rutiere și tehnico-edilitare a străzii Oașului, Gării și Oașului Fundătură, pe tronsoanele adiacente PUZ;
- o unitate individuală cu suprafața utilă de minim 450 mp, de la parterul imobilului spre spațiul public, cu acces direct din exterior, va fi trecută în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, cu titlu gratuit, în termen maxim de 6 luni de la recepția imobilului, la nivel semifinisat (uși, tâmplării, șape și tencuieli).

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

Contractul de restructurare se constituie în Anexa 1, Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se constituie în Anexa 2 și Planșa „A.6- Reglementări urbanistice” 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 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**

Nr. din 2024
(Hotărârea a fost adoptată cu voturi)