

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de restructurare urbană strada
Fabricii de Zahăr – strada Câmpul Pâinii

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de restructurare urbană strada Fabricii de Zahăr – strada Câmpul Pâinii, proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 458085/1/9.05.2024 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 458174/433/9.05.2024 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de restructurare urbană strada Fabricii de Zahăr – strada Câmpul Pâinii, beneficiari: NORD CONFOREST S.A., REGGIA CAPITAL&REAL ESTATE S.R.L. și S.C. OSTINA-PROD S.R.L., pentru un teren în suprafață de ~2,4 ha., aflat în proprietate privată;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 125 din 10.08.2023 și Avizul Arhitectului șef nr. 131 din 11.08.2023 și avizul nr. 137 din 9.05.2024, 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 Planul Urbanistic Zonal – de restructurare urbană strada Fabricii de Zahăr – strada Câmpul Pâinii, beneficiari: NORD CONFOREST S.A., REGGIA CAPITAL&REAL ESTATE S.R.L. și S.C. OSTINA-PROD S.R.L., pentru un teren în suprafață de ~2,4 ha., aflat în proprietate privată, ce cuprinde parcelele cu nr. cad. 253171, nr. cad. 280639, nr. cad. 353633, nr. cad. 353632, nr. cad. 271326 și nr. cad. 297021.

Planul urbanistic zonal propune restructurarea unui teren în suprafață de ~2,4 ha. în vederea dezvoltării unei structuri funcționale mixte (locuire, comerț, servicii, supermarket, birouri, cult, învățământ etc.), ce cuprinde imobilele cu nr. cad. 253171, nr. cad. 280639, nr. cad. 353633, nr. cad. 353632, nr. cad. 271326 și nr. cad. 297021. Zona de studiat (~ 3,2 ha.) cuprinde teritoriul de reglementat (~2,4 ha.) și vecinătățile adiacente.

Implementarea investițiilor se va realiza în două faze/etape:

– etapa 1 – cuprinde imobilul cu nr. cad. 253171;

– etapa 2 – cuprinde imobilele cu nr. cad. 280639, nr. cad. 353633 (provenit din imobilul nr. cad. 257864), nr. cad. 353632 (provenit din imobilul nr. cad. 257864), nr. cad. 271326 și nr. cad. 297021.

Prin P.U.Z. se propune parcelarea terenului și stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

U.T.R. 1 – Zonă de servicii, supermarket, birouri, spații învățământ, lacaș de cult, locuire colectivă

(Etapa 1 – parcela 1, 2 și 4 destinate construirii și parcela 3 cu destinația de „drum”, Etapa 2 – teritoriul ce se va reglementa specific prin P.U.D. sau P.U.Z., cu respectarea prevederilor prezentului regulament)

– funcțiune predominantă: zonă dezvoltată în lungul principalelor artere de circulație ale municipiului. Zonă de servicii, supermarket (supermagazin), birouri, spații învățământ, lacaș de cult, locuire colectivă;

– regim de construire: deschis;

– principiu de dezvoltare al terenului: pe bază de structură parcelară și Regulament local de urbanism;

– *înălțimea maximă admisă*: regim maxim de înălțime propus: (1-2S)+P+8E, H.max. = 32 m;

– *indicii urbanistici*: P.O.T. max. = 40%, C.U.T. max. = 2;

– *retragerea față de aliniament*: clădirile vor fi amplasate în retragere față de aliniament, în front deschis, respectiv: min. 1 m față de strada Câmpul Pâinii (regularizată), min. 2,75 m față de prelungirea străzii Ghiocelilor (propusă prin P.U.Z. la profil de 16 m), min. 1 m față de strada Fabricii de Zahăr (regularizată la ampriză de 21 m);

– *retragerea față de limitele laterale și posterioare*:

- minim 6 m pentru parcela (1) și parcela (4);
- cf. P.U.D. pentru parcela (2);
- cf. P.U.D. sau P.U.Z., după caz – pentru teritoriul cuprins în etapa 2;

– *circulațiile și accesesele*: autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Accesul auto la amplasament este realizat din strada Câmpul Pâinii și strada Ghiocelilor. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile;

– *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelelor, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din R.L.U. aferent P.U.G., respectiv:

Locuințe colective (multifamiliale):

- 1 loc de parcare/apartament, pentru apartamente cu AU mai mică decât 100 mp;
- 2 locuri de parcare/apartament, pentru apartamente cu AU mai mare decât 100 mp;

Comerț en detail:

- 1 loc de parcare la 35 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare;
- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii);

Birouri:

- 1 loc de parcare la 80 mp AU, pentru funcțiuni fără acces public;
- 1 loc de parcare la 40 mp AU, pentru funcțiuni cu acces public (acces public la ghișee, birouri, alte spații);

Pe străzile de acces local vor fi organizate suplimentar parcaje publice în lung, pentru vizitatori sau staționare pe termen scurt;

– *echiparea tehnico-edilitară*: toate utilitățile vor fi asigurate prin racordarea la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării selective a deșeurilor pe patru fracții, accesibil din spațiul public.

Partea carosabilă a circulației nou propuse prin P.U.Z. (prelungirea străzii Ghiocelilor) va fi realizată la strat de uzură anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele (1) și (4), iar până la recepția lucrărilor, vor fi realizate trotuarele, benzile velo, locurile de staționare auto/bandă verde, precum și amenajarea intersecției cu strada Câmpul Pâinii, în baza unui proiect de specialitate. Infrastructura edilitară aferentă circulației propuse va fi realizată anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele (1) și (4).

Recepția imobilelor de pe parcelele (1) și (4) se va realiza ulterior emiterii autorizației de construire pe parcela (2).

Teritoriul aferent etapei 2 de dezvoltare, ce cuprinde imobilele înscrise în C.F. 280639, C.F. 353633, C.F. 353632, C.F. 271326 și C.F. 297021 va fi reglementat specific prin P.U.D. sau P.U.Z., după caz, cu respectarea Regulamentului aferent U.T.R. 1.

Suprafețele de teren necesare regularizării str. Fabricii de Zahăr pe tronsonul adiacent P.U.Z. (ce nu fac obiectul reglementării din etapa 1) vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele reglementate în etapa 2.

La faza D.T.A.C. se va solicita Avizul de la Autoritatea Aeronautică Civilă Română (cf. art. 10 din R.L.U. P.U.G.) pentru înălțimi mai mari de 28 m.

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

Planșa „*PUZ_03 REGLEMENTARI URBANISTICE*” se constituie în Anexa 1 și Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se constituie în Anexa 2, anexe care fac parte integrată 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

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