

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - de urbanizare, str. Povârnișului – latura estică

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - de urbanizare, str. Povârnișului – latura estică - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 570858/1/5.07.2024 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 571176/433/5.07.2024 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal - de urbanizare, str. Povârnișului – latura estică, beneficiari: Iancu Adrian și asociații, pentru o suprafață de teren de 14.926 mp, în proprietate privată;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 267 din 21.12.2023 și Avizul Arhitectului Șef nr. 180 din 23.10.2023 și nr. 162 din 4.07.2024, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Potrivit prevederilor art. 56 din Legea 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 urbanizare, str. Povârnișului – latura estică, beneficiari: Iancu Adrian și Raita Gheorghe-Daniel și Raita Ancuța, Chelaru Erzsebet-Hajnal, Toșa Ferencz-Rudolf, Elekes Janos-Gyorgy, Zaharia Marius Claudiu, Zaharia Monica-Aurelia, Crainic Gelu, Crainic Mirela-Rodica, GGC Imobiliare, Hossu Vasile-Alexandru, Roșian Darius-Ioan și Roșian Alina-Maria, Talpoș Adrian Ioan Alexandru, Moldovan Iacob-Marius, Moldovan Andreea-Ionela, Nicula Mircea-Vasile, Nicula Meda-Ioana pentru parcelele cu nr. cad. 277274, nr. cad. 329828, nr. cad. 334005, nr. cad. 329536, nr. cad. 297669 aflate în proprietate privată.

Planul urbanistic Zonal propune dezvoltarea unui teren în suprafață de 14.926mp pe bază de structură parcellară, respectiv 20 de parcele destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime (UTR Liu*), o parcelă destinată instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public (UTR S_Is*), o parcelă cu destinația de spațiu verde cu acces public nelimitat (UTR S_Va*) și imobil destinate circulațiilor aferente dezvoltării propuse (str. A și suprafață de teren necesară lărgirii străzii Povârnișului).

U.T.R Liu* Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcellar de tip urban;

-*funcțiune predominantă*: locuințe individuale (unifamiliale) și familiale (două unități locative pe parcelă, unități suprapuse sau alipite) și anexele acestora - garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine;

- *regim de construire*: izolat sau cuplat;

- *caracteristicile parcelelor*: suprafața minimă a parcelei construibile este de 360 mp pentru locuințe izolate și 300mp pentru locuințe cuplate. Pe o parcelă se poate construi fie o locuință individuală (unifamilială), fie una semicolectivă (familială). Pe parcelele cu suprafața mai mică de 500 mp se admite numai construirea de locuințe individuale(unifamilială). Pe parcelele cu suprafața mai mare sau egală cu 500 mp se admite și construirea de locuințe semicolective (familiale), cu două unități locative (unități suprapuse sau alipite).

-*înălțimea maximă admisă*: două niveluri supraterane. 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 max. = 35 %, C.U.T max. = 0.9 ADC/mp;

- *retragerea față de aliniament*: minim 3 m. Garajele vor fi retrase cu minim 6 m de la aliniament pentru a permite parcare în fața a unui autoturism;

- *retragerea față de limitele laterale*:

a) în cazul construirii pe limita laterală de proprietate (cuplat), adâncimea calcanului nu va depăși 25 m. Clădirile vor fi retrase în mod obligatoriu de la limita opusă de proprietate cu o distanță de min. 3 m. Clădirile dispuse în regim de construire izolat, vor fi retrase în mod obligatoriu de la ambele limite de proprietate, cu o distanță minimă de 3 m;

b) Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m;

- *retragerea față de limitele posterioare*: Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin de 6 m. Prin excepție, pentru parcela 9 (planșa U03- Reglementări urbanistice- zonificare) retragerea va fi de minim 3m. Garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei;

- *circulațiile și accesele*: accesul pe parcele se realizează din strada "A", propusă prin PUZ, cu ampriză de 9m, ce asigură legătura între str. Vasile Cârlova și str. Povârnișului. De regulă, pe o parcelă se va prevedea un singur acces auto și pietonal. Accesul auto va avea lățimea maximă de 6m, astfel încât să permită parcare în paralel a două autoturisme. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei. Necesarul locurilor de parcare:

° pentru locuințe individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate, inclusiv în cazul în care ocupații desfășoară activități liberale sau manufacturier: minim un loc de parcare pentru construcții cu AU mai mică de 100mp și minim două locuri de parcare pentru construcții cu AU mai mare de 100mp.,

° pentru locuințe semicolective: minim un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă.

° pentru servicii cu acces public (servicii de proximitate): minimum două locuri de parcare

° alte activități: necesarul se va calcula conform Anexei 2 din R.L.U. PUG

- *echiparea tehnico-edilitară*: Toate utilitățile se vor asigura prin racordarea la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi. 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 împrejurimi) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

UTR - S_Is* Subzona de institutii si servicii publice si de interes public constituite in cladiri dedicate situate in zone de urbanizare cu alt caracter

- *funcțiune predominantă*: funcțiuni administrative, cultură, de învățământ și cercetare, de sănătate și asistență socială, de cult;

- *regim de construire*: izolat;

- *înălțimea maximă admisă*: Hmax 15m, (1- 3S)+P+2E;

- *indicii urbanistici*: P.O.T. maxim = 60%, C.U.T. maxim = 2,2;

- *retragerea față de aliniament*: minim 6 m;

- *retragerea față de limitele laterale*: cel puțin H/2, dar nu mai puțin de 6 m;

- *retragerea față de limita posterioară*: nu e cazul (parcela aferentă subzonei S_Is* este una de colț);

- *circulațiile și accesele*: Accesul auto și pietonal pot fi realizat din str. A și/sau str. Vasile Cârlova. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelei se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile;

- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei (garaje colective subterane/supraterane sau parcaje amenajate la sol), necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din Regulament local de urbanism aferent PUG, însă nu mai puțin de 2 locuri de parcare;

- *echiparea tehnico-edilitară*: Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi. 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 împrejurimi) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

- **U.T.R. S_Va* – subzonă verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat**

- *funcțiune predominantă*: plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber

compatibile ,edicule, componente ale amenajării peisagere;
-*indicatori urbanistici* - P.O.T max = 5%, CUT max= 0,1;
-*înălțimea maximă admisă*: Hcornișă – maxim 5m, regim de înălțime P;
- *retragere față de aliniament, limitele laterale și posterioară*: minim 5m;
-*circulațiile, accesele*: accesul la subzona verde se realizează din strada Povârnișului.;
-*staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi.
Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice;
- *echiparea tehnico-edilitară*: Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Anterior emiterii autorizației de construire a primului imobil din ansamblu:

1) Suprafața de teren necesară regularizării străzii Povârnișului la ampriză de 9m, va fi dezmembrată din parcelele inițiale și înscrisă în CF cu titlu de „drum”. Strada Povârnișului (regularizată) va fi adusă la strat de uzură , de la intersecția cu str. Tăietura Turcului, pe lungimea tronsonul adiacent PUZ, cu realizarea semnalizării rutiere, în baza unui proiect autorizat;

2) Strada “A” propusă prin P.U.Z., va fi înscrisă în CF cu titlu de “drum”, echipată edilitar (inclusiv rețea pluvială și iluminat stradal) și realizată la strat de uzură (inclusiv semnalizare rutieră), în baza unui proiect autorizat. Strada „A” va avea acces public nelimitat;

Anterior recepției locuințelor:

Spațiul verde cu acces public nelimitat (UTR S_Va*) va fi amenajat în baza unui proiect de specialitate (proiect autorizat). Vor fi plantați cel puțin 8 de arbori cu circumferința minimă de 35 cm măsurată la 1 m de la colet.

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ se constituie în Anexa 1 și Planșa „Reglementări urbanistice-zonificare” în Anexa 2 la prezenta hotărâre și fac parte integrantă din aceasta.

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

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, Direcția Patrimoniul Municipiului și evidența proprietății.

Președinte de ședință,
Ec. **Dan Ștefan Tarcea**

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

Nr. din
(Hotărârea a fost adoptată cu voturi)