

**DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBAŢE
DIRECȚIA JURIDICĂ**

Nr. 544838 din 23.10.2019

**RAPORT DE SPECIALITATE
privind propunerea de aprobare a Planul Urbanistic Zonal – reabilitare bază sportivă și
amenajare parc, zona „la Terenuri”, cartier Mănăştur**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 544827/1/2019 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;
Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare - str. Reményik
Sándor, latura estică;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 542452/433/2019 Municipiul Cluj-Napoca prin Direcția patrimoniul municipiului
și evidența proprietății solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Planul Urbanistic Zonal –
reabilitare bază sportivă și amenajare parc, zona „la Terenuri”, cartier Mănăştur;

Documentația a fost întocmită de S.C. ARHIBOX S.R.L. la comanda Municipiului Cluj-Napoca
pentru o suprafață de teren de 4,2 ha. Teritoriul reglementat prin P.U.Z. este delimitat de pâraul Calvaria
în partea de vest, liziera pădurii Manastur în partea de sud, strada Mărișel și zona ansamblurilor de
locuințe colective construite înainte de 1990 în partea de est și nord, cunoscut sub denumirea de „La
Terenuri”.

Zona „La Terenuri“ din cartierul Manastur este un spațiu viran, situat la marginea cartierului, ce
s-a configurat începând cu anii 70, odată cu construirea cartierului Mănăştur. Pe teritoriul inclus în aria
de reglementare a Planului urbanistic zonal, există platforme betonate, utilizate de-a lungul anilor pentru
activități sportive (terenuri de tenis, baschet, mini-fotbal) și spațiu verde utilizat informal de locuitorii
cartierului ca loc de joacă, de loisir sau pentru grădărit urban.

Din punct de vedere al evoluției urbanistice, zona „La Terenuri” s-a configurat odată cu
construirea cartierului Mănăştur, având destinația de bază sportivă, identificată ca baza sportivă Parâng
Mehedinți, autorizată în anul 1979 (A.C. nr.5320/1979, nr.13829/449/1979, nr. 13829/448/1079,
13829/451/1079, 13829/450/1079, 13829/452/1079, 13829/447/1079, 13829/444/1079,
13829/442/1079, 13829/455/1079, 13829/454/1079, 13829/453/1079, 13829/445/1079,
13829/446/1979, 13829/448/1079, 13829/441/1079), fiind cuprinsă în inventarul domeniului public al
Municipiului atestat prin H.G nr.248/2006

Conform P.U.G 1999, terenul a fost este încadrat parțial în U.T.R. V1A – parcuri, grădini publice
orașenesti și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice, parțial în U.T.R. V7 -
păduri și plantații forestiere de protecție a versanților, iar ulterior conform P.U.G 2014, zona „La
Terenuri” este încadratată în U.T.R. UVa Zonă de urbanizare; Zonă verde – scuaruri, grădini, parcuri cu
acces public nelimitat.

Într-un oraș în plină dezvoltare, în care spațiul verde amenajat se reconfigurează permanent,
amenajarea zonei „La Terenuri” este necesară pentru dezvoltarea durabilă și dinamică a orașului. Spațiile
verzi bine întreținute joacă un rol semnificativ în promovarea sănătății populației urbane, răspunzând
nevoilor umane de recreere și petrecere a timpului liber, contribuind la creșterea calității locuirii. Ele
oferă locuitorilor locuri liniștite pentru relaxare și reducere a stresului, pentru evadarea din mediul
construit și oportunități prin care încurajează un stil de viață activ, prin plimbări, alergare, exerciții
fizice, având capacitatea de refacere a „stării de bine“ a persoanelor care le frecventează.

Pe langa beneficiile aduse de către sport stării de sănătate , implicatiile practicării activitatilor
fizice se reflectă și în formarea unui profil psihologic echilibrat cât și în dezvoltarea individuală din
punct de vedere al interacțiunii sociale în cadrul comunității. În cazul persoanelor lipsite de venituri sau
de timp, parcul rămâne soluția cea mai la îndemână pentru activități recreaționale.

Amenajarea în cartierul Mănăştur a unui loc adecvat care să asigure tinerilor și copiilor condiții pentru mișcare în aer liber, în condiții de siguranță cât și amenajarea unor zone verzi care să ofere o priveliște relaxantă tuturor categoriilor de vârstă va contribui la păstrarea și îmbunătățirea stării de sănătate a locuitorilor.

Potrivit dispozițiilor cuprinse în cap. „Condiționări primare” din Regulamentul Local de urbanism, Secțiunea U.Va: „ În toate cazurile se va aplica o procedură de urbanizare (...) Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un PUZ este Unitatea Teritorială de Referință. Etapele procedurii implică *Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un Plan Urbanistic Zonal este Unitatea Teritorială de Referință*”.

Planul Urbanistic Zonal s-a elaborat pe întreaga suprafață a U.T.R. Uva (deci zona verde în integralitatea ei) și zonele adiacente, încadrate în S_P și Ve. Accesul principal la zonă se realizează din strada Mehedinți, existând posibilitate de acces și din strada Mărișel și dinspre zona Parâng, prin P.U.Z propunându-se accese pietonale - poduri peste pârâul Calvaria.

Prin P.U.Z se stabilesc reglementări în concordanță cu prevederile legislației în vigoare în ceea ce privește regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise. (cf. Art.47 alin.5 din Legea nr.350/2001).

Zona verde reglementată include următoarele facilități: zone de joacă pentru copii , amenajări sportive - terenuri pentru tenis de câmp, volei, terenuri sintetice de mini fotbal, badminton, terenuri de „futnet” (tenis cu piciorul), teren de beachvolley, amenajări pentru biciclete, piste de alergare, zonă de odihnă și recreere , parcour, zonă de fitness, amfiteatru/skatepark în aer liber, funcțiuni de alimentație publică , funcțiuni de interes public și funcțiuni administrative (birouri administrative, depozite unelte și utilaje întreținere, grupuri sanitare pentru public, vestiare și grupuri sanitare pentru personal, punct de prim ajutor) , zone noi pentru pietoni și bicicliști, căi de acces modernizate astfel încât să existe conectivitate sporită cu zonele adiacente. Pe suprafața zonei verzi reglementate este interzisă staționarea autovehiculelor. Staționarea acestora este propusă a se realiza în vecinătatea zonei de intrare în parc, ca parte a sistemului de parcaje/garaje publice sau în sistem privat.

Prin P.U.Z se stabilesc reglementări în concordanță cu prevederile legislației în vigoare în ceea ce privește regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise. (cf. Art.47 alin.5 din Legea nr.350/2001).

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

Prin P.U.Z se propune reabilitare bază sportivă și amenajare parc, destinat tuturor categoriilor de vârstă, care să satisfacă nevoie de odihnă pasivă, dar și de recreere prin mișcare/sport.

U.T.R VLT - Zonă verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

-*funcțiune predominantă*: plantații (înalte, medii, joase), sisteme de alei și platforme pentru circulații pietonale, velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități compatibile, terenuri de sport în aer liber, tribune pentru spectatori, construcții pentru activități sportive, vestiare grupuri sanitare, săli de antrenament, spații tehnice pentru administrare și întreținere, unități de alimentație publică cu ADC de max 100mp, edicule pergole, componente ale amenajării peisagere ;

- *regim de construire* : deschis ;

- *înălțimea maximă admisă* : $H_{max}=12m, (D)+P+E$

- *indicatori urbanistici* : P.O.T max = 5%,

C.U.T max= 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip).

- *retragere față de aliniament, limitele laterale și posterioară*: $H_{max}/2$ dar nu mai puțin de 6m ;

- *staționarea autovehiculelor*: în vecinătatea zonei de intrare în parc, ca parte a sistemului de parcaje/garaje publice sau în sistem privat ; Nu se admite parcare autovehiculelor pe teritoriul zonei verzi ;

~~Vezi~~;

- circulații și accese* : acces pietonal și auto din strada Mehedinți și strada Mărișel, accese pietonale din zona Parâng - poduri pârâul Calvaria ;
- echiparea tehnico-edilitară* – zonă echipată edilitar complet;

U.T.R.S_P* - Subzonă de parcaje colective și de cartier

- funcțiune predominantă*: parcaje la sol și clădiri pentru parcaje/garaje colective sub și supraterane;
- regim de construire*: deschis;
- înălțimea maximă admisă*: 2 nivele supraterane; Hmax = 8m;
- indici urbanistici* : P.O.T max= 60%, C.U.T max = 1,2;
- retragerea minimă față de aliniament, față de limitele laterale și posterioară* : 5m;
- circulații și accese*: dinspre strada Mehedinți;
- echipare tehnico-edilitară*: zonă echipată edilitar complet;

Se mențin prevederile Regulamentului Local de urbanism aferent P.U.G. pentru suprafața de teren încadrat în U.T.R.Ve.

Pentru documentația P.U.Z s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 992 /2019 fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism.

Ținând cont de gradul de complexitate și prevederile documentației se propune stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de 5 ani (conform Art. 56, alin.4 din Legea nr.350/2001)

Din punct de vedere tehnic, documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-010-2000, Legea nr.350/2001, Ordinul nr.233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism nr. 4240 /1.09.2017 , precum și tariful de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru specialistul R.U.R care a elaborat documentația (cf. Art.56, alin.6 din Legea nr. 350/2001)

Având în vedere cele expuse mai sus, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile Art.56 din Legea nr.350/2001 și Art.129 alin.6 lit.c din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, potrivit căroră aprobarea documentațiilor de urbanism se face prin hotărârea Consiliului local, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare - reabilitare bază sportivă și amenajare parc, zona „la Terenuri”, cartier Mănăștur, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef Daniel Pop

Șef birou Andreea Mureșan

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

R. Pop 23.10.2019