

RAPORT DE SPECIALITATE
privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea
Planului Urbanistic Zonal de restructurare urbană - str. Năvodari nr. 2

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 39244/1/21.01.2020 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de restructurare urbană - str. Năvodari nr. 2;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 614256/433/2019, S.C TIVTIM IMOBILIARE S.R.L. și S.C. TIV CONSTRUCT S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Planul Urbanistic Zonal de restructurare urbană - str. Năvodari nr. 2;

Documentația a fost întocmită de S.C. Scripcariu birou de arhitectură S.R.L. la comanda comanda proprietarilor: S.C TIVTIM IMOBILIARE S.R.L și S.C. TIV CONSTRUCT S.R.L.

Terenul reglementat prin P.U.Z (nr. Cad. 294775), în suprafață de 1704 mp (din acte), respectiv 1729mp (din măsurători), este situat în vecinătatea nordică a străzii Năvodari, fiind delimitat de incinta Inspectoratului de Jandarmi Judetean „Alexandru Vaida Voievod” Cluj în partea de vest (limita U.T.R SZCP_Sp) și limită U.T.R. SZCP_Is în partea de est, fiind încadrat conform P.U.G în U.T.R. ZCP_RiM - Zonă construită protejată. Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă .

Din punct de vedere al evoluției urbanistice a zonei, terenul a fost încadrat conform PUG 1999 în U.T.R. CA 3 - subzona centrala cu funcțiuni complexe, cu cladiri de inaltime medie si inalte, cu regim de construire continuu sau discontinuu iar conform P.U.G. 2014 terenul reglementat prin P.U.Z este încadrat în UTR ZCP_RiM - *Zonă construită protejată. Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă*. Conform Condiționări Primare din Regulament aferent U.T.R. ZCP_Rim, restructurarea , respectiv schimbarea destinației terenurilor este condiționată de detalierea reglementărilor prin intermediul unui PUZ pentru zone construite protejate și de aplicarea unei proceduri de restructurare pe baza unui contract încheiat între Municipalitate și proprietarii terenurilor. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 86 din 27.02.2019 pentru inițierea documentației P.U.Z.

Terenul reglementat prin PUZ (nr. Cad. 294775) se află în zona de incidență a studiului *P.U.Z. B-dul 21 Decembrie - str. Năvodari și P.U.D Ansamblu Centru Cultural Transilvania* aprobat prin H.C.L nr. 139/2015. Înălțimea Centrului Cultural Transilvania prevăzută în această documentație este de 38 m. În vederea construirii acestuia, Primaria Municipiului Cluj-Napoca a emis Autorizația de construire nr. 129/28.01.2016 pentru corpul C3 din proiect: clădirea sălii de concerte (cu înălțime de 32m), ce se află în imediata vecinătate a terenului reglementat prin prezenta documentației. Amplasarea și conformarea volumetrică a construcției propuse prin PUZ se armonizeaza cu volumele ce vor fi edificate pentru Centrul Cultural Transilvania.

Pentru documentația P.U.Z. s-a emis Avizul Arhitectului Șef nr. 995 din 24.10.2019 și Avizul Arhitectului Șef al Județului Cluj nr. 196 din 20.11.2019 și nr. 2/10.02.2020.

Prin P.U.Z se reglementează parcela cu nr. Cad. 294775 și se propun stabilirea de reglementări și indici urbanistici după cum urmează:

UTR ZCP_M - Zonă centrală protejată, zonă mixtă

- *funcțiunea predominantă*: locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar bancare, comerciale, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism;
- *regim de construire*: izolat;
- *înălțimea maximă admisă*: (1-3)S+P+7E, H_{max} = 28m;
- *indicii urbanistici*: P.O.T_{max}= 60%, C.U.T maxim= 3,35
- *amplasarea față de aliniament*: construcție amplasată în aliniament;

- retragerea minimă față de limitele laterale: 2m față de limita laterală estică; 3,45m față de limita laterală vestică; Parterul construcției se va retrage cu minim 5m față de limita vestică;
- retragerea minimă față de limita posterioară: 7,6m;
- circulații, accese: din str. Năvodari;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, în spații specializate dispuse la subsolul clădirii;
- echipare tehnico-edilitară: completă pe strada Năvodari.

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

Suprafața de teren grevată de servitutea de utilitate publică instituită prin P.U.G la strada Năvodari va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în CF cu destinația de „teren rezervat pentru servitute de utilitate publică” și transferată cu titlu gratuit în proprietate publică anterior emiterii autorizației de construire pentru imobilul mixt.

Anterior recepției imobilului mixt se va amenaja terenul adiacent în partea sudică, respectiv alea carosabilă de acces la nivel de strat de uzură, plantații (înalte, medii, joase), mobilier urban, loc de joacă pentru copii - în baza unui proiect de specialitate, iar investițiile de pe spațiul verde amenajat (mobilier urban, echipamente de joacă pentru copii) vor fi preluate în patrimoniul Municipiului cu titlu gratuit.

La faza D.T.A.C, documentația va fi supusă avizării în Comisia de estetică urbană.

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. 676 din 22.02.2019, 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).

Documentația de urbanism este însoțită de un masterplan, studiu de fezabilitate și o propunere de contract de restructurare cu Consiliul Local și Municipiul Cluj-Napoca, în conformitate cu prevederile procedurii de restructurare prevăzute de Regulamentul local de urbanism aferent U.T.R. ZCP Rim.

Conform propunerii beneficiarului P.U.Z, prezentate în cadrul dezbaterii documentației în ședința Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului, proiectul prevede crearea unui număr de locuri de parcare suplimentare (28 de locuri) față de necesar, locuri de parcare cu plată, cu acces public, ce vor fi administrate de către proprietari - S.C. TivTim Imobiliare S.R.L și S.C. Tiv Construct S.R.L.

De asemenea, acesta propune transferul cu titlu gratuit în favoarea Municipiului Cluj-Napoca a unei suprafețe de teren de 338,4mp cât și amenajarea pe cheltuiala proprie a suprafeței de teren cedate și a terenului adiacent, până la limita parcajului existent, amenajat de primăria Municipiului Cluj-Napoca. Amenajările, constând în scuar cu spații verzi, alei, mobilier urban, loc de joacă pentru copii se vor realiza în baza unui studiu de specialitate și transferate cu titlu gratuit în patrimoniul Municipiului Cluj-Napoca anterior recepției finale a clădirilor propuse.

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 cărora 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 restructurare urbană - str. Năvodari nr. 2 poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef arh. Daniel Pop

Șef birou arh. Andreea Mureșan
red.lex. Arh. Adriana Borza

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

23.01.2020