

**RAPORT DE SPECIALITATE**  
**privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea**  
**P.U.Z de restructurare – Calea Dorobanților – str. Ep. Nicolae Ivan**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 202191/1/15.04.2020 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;  
Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z de restructurare – Calea Dorobanților– str. Ep. Nicolae Ivan;  
Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 136262/433/2020, S.C Service Automobile 2 Cluj S.A solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Planul Urbanistic Zonal de restructurare – Calea Dorobanților – str. Ep. Nicolae Ivan;

Documentația a fost întocmită de S.C. Arhimobil S.R.L., la comanda S.C Service Automobile 2 Cluj S.A, pe o suprafață de teren de 9042 mp (din acte), delimitat de Calea Dorobanților în partea de nord-vest, strada Episcop Nicolae Ivan în partea de sud-est, limită U.T.R. Lc/PUZ și U.T.R. S\_Et în partea de nord-est și limite cadastrale în partea de sud-vest.

Din punct de vedere al încadrării în P.U.G aprobat prin Hotărârea nr.493/2014, terenul este încadrat în UTR RiM - *Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă*. Conform Condiționării Primare din Regulament aferent U.T.R. RiM, restructurarea terenurilor unităților industriale se face pe bază de P.U.Z. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 169 din 28.02.2018 pentru inițierea planului urbanistic zonal. Documentația are la bază un masterplan, studiu de fezabilitate și contract de restructurare cu Consiliul Local, în conformitate cu prevederile procedurii de restructurare prevăzute de Regulamentul local de urbanism.

În vederea valorificării potențialului de dezvoltare urbană, se propune restructurarea platformei industriale, desființarea fondului construit existent și dezvoltarea unui ansamblu mixt, în concordanță cu caracterul zonei reglementate prin P.U.G, respectiv structură funcțională mixtă.

Prin P.U.Z se reglementează specific teritoriul încadrat în U.T.R.RiM rezultând U.T.R M-Dacia - Restructurarea zonelor cu caracter industrial – zona mixtă. Prin P.U.Z se propune restructurarea incintei industriale, în vederea valorificării potențialului de dezvoltare economică și urbană, respectiv dezvoltarea unui ansamblu mixt, format din două corpuri de clădire cu regim mare de înălțime: corp A – cu acces din strada Dorobanților, funcțiune predominantă de birouri și corp B – cu acces din strada Ep. Nicolae Ivan având funcțiunea predominantă de locuire și parking.

În baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 35 din 10.02.2020 pentru documentația P.U.Z, prin care 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), după cum urmează:

**U.T.R M-Dacia – Restructurarea zonelor cu caracter industrial – zona mixtă**

-*funcțiune predominantă*: structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative – birouri, sedii de companii, financiar-bancare, comerciale (terțiare), alimentație publică, învățământ, servicii cu acces public, servicii profesionale, culturale, cazare turistică, sănătate, parcaj colectiv, garaje.

-*regim de construire*: deschis;

-*înălțimea maximă admisă*: corp A – (1-3S) +P+7E+R, corp B (1-2S)+4D+P+9E; H max= 45 m de la CTA;

-*indici urbanistici*: P.O.T. maxim =60%; C.U.T. maxim = 2.8;

-*retragere minimă față de aliniament*:

- construcțiile se vor dispune în retragere de minim 9 m față de strada Ep. Nicolae Ivan, cu excepția punctului gospodăresc;
- construcțiile se vor dispune în retragere de minim 4,5 m la nivelul parterului față de Calea Dorobanților și vor păstra limita de alinere față de imobilele cu regim mare de înălțime din partea de S-V; Subsolul construcțiilor va fi până în aliniamentul străzii.

- *retragerea minimă față de limitele laterale*:

- construcțiile se vor dispune în retragere de minim 4,5 m față de limita laterală sud-vestică, cu excepția postului trafo și punctului gospodăresc, amplasate conform planșei A06;
- nivelurile supraterane ale construcțiilor se vor dispune în retragere de minim 4,5 m față de limita laterală nord-estică, iar nivelurile subterane – min.2 m;
- *circulațiile și accese:* din Calea Dorobanților și din strada Ep. Nicolae Ivan. Este obligatoriu cel puțin un acces auto și pietonal din circulație publică, direct din Calea Dorobanților sau prin servitute de trecere;
- *staționarea vehiculelor (auto, velo):* în interiorul parcelei, în spații specializate dispuse la subsolul/demisolul/parterul clădirilor, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament; Locurile de parcare pentru biciclete pot fi dispuse și la sol; Suplimentar se vor asigura un număr de 75 locuri de parcare cu acces public;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă în zonă;

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

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. nr. 3121 din 27.06.2017 (valabil până în 27.06.2020), 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).

De asemenea, în conformitate cu prevederile Regulamentului local de urbanism aferent U.T.R. Rim s-a propus un contract de restructurare cu autoritatea publică și întocmit un studiu de fezabilitate pentru investiția propusă.

Conform Contractului de restructurare propus investitorul își asumă realizarea pe cheltuială proprie a următoarelor obiective de interes public necesare în zonă pentru folosul comunității:

- 75 de locuri de parcare (în interiorul parcelei) suplimentar față de necesarul de parcări pentru funcțiunile proprii care vor fi puse la dispoziția publicului în regim de parcare cu plată; acestea vor fi realizate în clădirile propuse pe terenul investitorului;
- se va asigura accesul neîngrădit la promenada și spațiile verzi din interiorul ansamblului;
- calea de trecere (trotuar, scări și sistem de iluminat public aferent) care va asigura legătura pietonală între ansamblul de pe str. Dorobanților și str. Episcop Nicolae Ivan în suprafață de 195 mp; după recepția lucrărilor de construcție – dar înainte de eliberarea Certificatului de atestare a imobilelor din ansamblu – calea de trecere va fi cedată cu titlul gratuit Consiliului Local.

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 P.U.Z de restructurare – Calea Dorobanților – str. Ep. Nicolae Ivan poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

**Direcția generală de urbanism**

Arhitect Șef Daniel Pop

Șef birou Andreea Mureșan

Red. 1ex. Arh. Adina Moldan  
consilier, Biroul Strategii urbane

**Direcția Juridică**

Director executiv Alina Rus

15.04.2020