

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

Nr. 215092/433/29.04.2020

RAPORT DE SPECIALITATE

**privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea
P.U.Z de restructurare platforma Tehnofrig - dezvoltare ansamblu rezidențial cu dotări
str. Fabricii de chibrituri nr.5-11- str. Maramureșului nr.36 și nr.48, str. Jean Jaures f.n**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 215052/1/29.04.2020 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z de restructurare platforma Tehnofrig- dezvoltare ansamblu rezidențial cu dotări, str. Fabricii de chibrituri nr. 5-11- str. Maramureșului nr.36 și nr.48, str. Jean Jaures f.n;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 328634/433/2019, S.C. Geainv S.A. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z de restructurare platforma Tehnofrig- dezvoltare ansamblu rezidențial cu dotări, str. Fabricii de chibrituri nr.5-11- str. Maramureșului nr. 36 și nr. 48, str. Jean Jaures f.n;

Documentația a fost întocmită de S.C. Arhimar Serv S.R.L., la comanda S.C. Geainv S.A., pe o suprafață de teren de 3,98ha, delimitat de strada Maramureșului în partea de nord, culoarul pârâului Nadăș în partea de sud, parcelele de pe latura vestică a străzii Papiu Ilarian în partea de est și parcelele de pe laturaestică a străzii Jean Jaures în partea de vest.

Din punct de vedere al evoluției urbanistice a zonei, teritoriul studiat prin prezentul P.U.Z a fost încadrat conform P.U.G 1999 preponderent în U.T.R A4 , iar ulterior a făcut obiectul studiului P.U.Z aprobat prin Hotărârea nr. 265 din 15 iulie 2010, studiu ce prevedea o zonă mixtă care grupează funcțiuni complexe de importanță municipal, conținând instituții și servicii de interes local, activități productive mici, nepoluante și locuințe.

Din punct de vedere al încadrării în P.U.G aprobat prin Hotărârea nr.493/2014, terenul este încadrat preponderent în UTR RiM - *Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă și parțial în U.T.R. Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip periferic și U.T.R. Ve - Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic.* Conform Condiționării Primare din Regulamentul 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. 885 din 22.07.2016 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 aferent U.T.R Rim, secțiunea Condiționării Primare.

Incinta industrială a fostei platforme Tehnofrig evidențiază o structură internă mediocru, dezordonată, rezultat al unor dezvoltări în timp nesistematice, zonele de acces/primire fiind disfuncționale, iar infrastructura urbană degradată. Activitatea industrială initială a incetat, majoritatea spațiilor fiind complet neutilizate. Fosta platformă industrială (U.T.R RiM) se învecinează în partea vestică cu o zonă de locuințe colective realizate înainte de 1989, iar în partea estică cu zonă de locuințe cu regim redus de înălțime.

În vederea valorificării potențialului de dezvoltare urbană, se propune restructurarea platformei industriale, desființarea fondului construit existent și dezvoltarea unui ansamblu rezidențial cu dotări, 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 RiM* - zonă industrială restructurată și se menține încadrarea funcțională pentru suprafetele de teren încadrate

în U.T.R Ve și U.T.R. Lip.

În baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 512 din 12.06.2019 și nr. 50 din 24.02.2020 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 RiM* - zonă industrială restructurată

-*funcțiune predominantă*: Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (tertiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc.

-*principiu de dezvoltare al terenului*: parcelare conform planșei *plan propunere parcelar*;

-*regim de construire*: deschis, izolat;

-*înălțimea maximă admisă*: de la S+P+3E+Er până la S+P+8E+Er, Hmax= 32m;

-imobil cu funcțiuni terciare S+P+Mez;

-*indici urbanistici*: P.O.T maxim = 60%, C.U.T maxim = 2,8 ADC/mp;

-*retragere min. față de aliniament*: 3 m;

-*retragere minimă față de limitele posterioare*: H cornișă/2 dar nu mai puțin de 4,5 m;

-*circulații și accese*: accesul la ansamblu se realizează din str. Maramureșului și str. Fabricii de Chibrituri pe străzi de interes local propuse prin P.U.Z, cu profil de 14 m, respectiv 9 m și deasemenea, se propune un acces dinspre sud - pod nou carosabil peste pârâul Nadăș.

-*staționarea autovehiculelor*: în spații specialize dispuse la subsolul clădirilor, precum și locuri de parcare amenajate la sol.

-*echiparea tehnico-edilitară*: existentă la str. Maramureșului și str. Fabricii de Chibrituri.

Ansamblul propus în cadrul U.T.R RiM* va cuprinde imobile de locuințe colective și imobile cu funcțiune mixtă (imobile de locuințe colective cu spații de interes public, comerț-servicii, amenajate la parter) cu regim de înălțime variabil, de la S+P+3E+R până la S+P+8E+R și un imobil cu funcțiuni terciare cu regim de înălțime de S+P+Mez. Suprafața construită propusă este de ~ 8047mp, iar suprafața desfășurată (fără spațiile tehnice de la subsol) este de ~ 83.793mp, respectiv un număr estimativ de 661 apartamente (cu una, două, trei sau patru camere) și șase spații comerciale, grupate în 11 imobile. Indicatorii urbanistici calculati la nivelul ansamblului sunt P.O.T = 60%, C.U.T=2,8.

Prin studiu se propune o sistematizare a tramei stradale din zonă prin introducerea de noi străzi și prin reorganizarea sistemului existent, avându-se în vedere creșterea eficienței și îmbunătățirea transportului în zonă, atât auto cât și velo și pietonal.

Accesul la ansamblu se va realiza din strada Maramureșului și strada Fabricii de Chibrituri pe străzi de interes local propuse prin P.U.Z cu profil de 14 m, respective 9 m. De asemenea se propune realizarea, pe cheltuiala initiatorului P.U.Z, a unui sens giratoriu la intersecția străzii Maramureșului cu strada Nicolae Teclu și a unui pod nou carosabil peste pârâul Nadăș. Drumul de acces existent din strada Maramureșului va fi regularizat și transformat într-o stradă cu sens unic. De asemenea se vor realiza, pe cheltuiala investitorului și imobilele tehnice propuse (postul TRAFO), care vor îmbunătăți parametri tehnici ai rețelei de electricitate din zonă.

Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție de peste 80% în spații specialize dispuse la subsolul clădirilor, precum se vor amenaja și locuri de parcare la sol.

Pe malul pârâului Nadăș se propune amenajarea unei zone de promenade – o alei pietonală cu lățimea de 1,5m și o pistă de biciclete cu două sensuri de circulație cu lățimea de 3m.

Conform planului de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin PUZ investiția va fi realizată etapizat, astfel:

În etapa 1

- se va echipa edilitar și realiza la strat de uzură partea carosabilă a drumului propus prin P.U.Z ce face legătura între strada Maramureșului și strada Fabricii de Chibrituri

- se va realiza podul peste pârârul Nadăș

Toate investițiile din etapa 1 se vor realiza anterior emiterii autorizației de construire pentru oricare din cele 11 corpuși propuse.

În etapa a 2-a

- se vor realiza investițiile imobiliare propuse, cele 11 construcții. Anterior emiterii autorizației de construire pentru fiecare corp, se va echipa edilitar și realiza la strat de uzură partea carosabilă a aleilor din tronsonul din care face parte corpul respectiv, (*conform planșei ARH-10 – plan etapizare propusă*), iar până la recepție se vor realiza trotuarele și amenaja spațiile verzi. Trotuarele și celelalte elemente care constituie profilul străzii de legătură dintre str. Maramureșului și str. Fabricii de Chibrituri (cu profilul III G - 14 m) se vor realiza la strat de uzură anterior recepției finale a primului imobil finalizat.

Dat fiind potențialul mare de reconversie și revitalizare a zonei, construirea ansamblului rezidențial cu dotări va duce la dezvoltarea și integrarea unitară atât din punct de vedere architectural cât și urbanistic în țesutul municipiului Cluj-Napoca. Criteriile de amplasare principale care au stat la baza conceptului au fost legate de realizarea unor clădiri reprezentative, cu un nivel ridicat de calitate, cât și respectarea parametrilor urbanistici pentru zona respectivă. Totodată se intenționează și îmbunătățirea calității spațiului public prin optimizarea circulației auto, crearea unui sens giratoriu și de sensuri unice care vor fluidiza traficul din zonă și nu în ultimul rând crearea de noi trasee pietonale care să îmbunătățească accesibilitatea pietonilor pe un areal ce se extinde în afara amplasamentului studiat.

Conform P.U.G, regimul maxim de înălțime este de (1-3S) + P+5+1R pentru clădiri commune, respectiv (1-3S) +P+6E pentru clădiri de colț. Având în vedere faptul că terenul se învecinează în partea estică cu un U.T.R. destinat locuințelor cu regim redus de înălțime (trei nivele supraterane), s-a optat ca pe parcelele de pe frontul estic al străzii de 14 m propuse regimul de înălțime să nu depășească cu mai mult de două-trei nivele înălțimea maxima admisă în zona învecinată, deci s-a optat pentru un regim de înălțime sub maximul admis în zona de restructurare, compensându-se însă prin creșterea înălțimii în zona centrală a ansamblului. Astfel, prin P.U.Z se stabilesc reglementări noi cu privire la înălțimea maximă admisă, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 Art.32, alin.5 lit.a.

Ansamblul propus, format din 11 imobile, va avea un regim de înălțime variabil, de la S+P+3E+R până la S+P+8E+R și un imobil cu S+P+Mez;

Imobilele de locuințe colective se vor retrage cu cel puțin 3.00 m de la aliniament, iar față de limitele de proprietate posterioare se vor retrage cu jumătate din înălțimea măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 4.50 m.

Tinând 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 însotită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism nr. 4007 din 16.08.2017, 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).

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.

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

Conform Contractului de restructurare investitorul privat propune și este de acord conform cerințelor stabilite prin avizul de oportunitate nr. 885/2016 și Avizul Arhitectului șef nr. 512/2019 și nr. 50 din 24.02.2020 cu realizarea următoarelor obiective de interes public necesare în zonă pentru folosul comunității publice: sens giratoriu la intersecția str. Maramureșului cu str. Nicolae Telcu și pod nou peste pârâul Nadăș. De asemenea se vor realiza, pe cheltuiala investitorului și imobilele tehnice propuse (postul TRAFO).

Având în vedere cele expuse mai sus, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică pentru a fi supus dezbatării 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 cărora aprobarea documentațiilor de urbanism se face prin hotărârea Consiliului local, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbatării 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 platforma Tehnofrig - dezvoltare ansamblu rezidențial cu dotări, str. Fabricii de chibrituri nr.5-11- str. Maramureșului nr.36 și nr.48, str. Jean Jaures f.n poate fi supus dezbatării și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef Daniel Pop

Şef birou Andreea Mureşan

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

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

Alina Rus 29.04.2020