

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

**Nr. 272973 din 10.06.2020**

**RAPORT DE SPECIALITATE  
privind aprobarea PUZ - restructurarea incintei Fimaro,  
parcelare și dezvoltare ansamblu mixt str. Corneliu Coposu, nr.167, 167A**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr.272911/1/10.06.2020. al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - restructurarea incintei Fimaro, parcelare și dezvoltare ansamblu mixt str. Corneliu Coposu, nr.167, 167A;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr.121913/433/2020, S.C. FIMARO INVEST S.A., S.C. FIMARO DEVELOPMENT S.A., FLORIN UȚĂ, CARMEN UȚĂ, MONA DUMITRU ȘI CĂTĂLIN DUMITRU solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z - restructurarea incintei Fimaro, parcelare și dezvoltare ansamblu mixt strada Corneliu Coposu, nr. 167, 167A.

Documentația a fost întocmită de S.C. Planwerk Arhitectură și Urbanism S.R.L. pentru o suprafață de teren de 31011 mp aflată în proprietate privată, respectiv parcelele cu nr. Cad. 261163, 261163-C2, 261163-C4, 261163-C5, (nr. CF vechi 156282 N, nr. Cad. vechi:8147/3) 256696, 256696-C1, 256696-C2 (nr. CF vechi 156281 N, nr. Cad. vechi:8147/2), 261992, 261992-C1 (nr. CF vechi 156280N, nr. Cad. vechi:8147/1).

Teritoriul reglementat prin P.U.Z este delimitat de strada Corneliu Coposu în partea de nord, strada Piatra Craiului în partea de est, pârâul Nadăș în partea de sud și zonă de restructurare în partea de vest (U.T.R. RrM3). Teritoriul studiat cuprinde zona de reglementat și zona de influență a acesteia.

Conform P.U.G. terenul reglementat prin P.U.Z. este încadrat preponderent în UTR Rim - *Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă*, (zonă pentru care Regulamentul local de urbanism nu permite autorizarea directă a executării lucrărilor de construire, ci condiționează autorizarea de elaborarea unui PUZ) și parțial în *UTR Ve Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic*. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 151 din 22.02.2018 în vederea inițierii elaborării PUZ.

Restructurarea ansamblului Fimaro vizează îmbunătățirea calității urbanistice a unui areal mai larg, cu posibilitatea activării dezvoltării de tip „brownfield” înspre est, pe culoarul Nadășului și al căii ferate. Configurația urbanistică propusă este adaptată unei dezvoltări în trepte a arealului, având în vedere atât valorificarea oportunităților date de existența unor spații de mari dimensiuni utilizabile cu eforturi mici în timp scurt, cât și modernizarea și extinderea unor spații existente pentru acomodarea unei scheme funcționale flexibile.

Zona a devenit activă în ultimii doi ani prin construcția de locuințe la strada Corneliu Coposu și apariția unei dotări sportive la sud de parâul Nadăș. Restructurarea incintei Fimaro poate constitui un impuls pentru conversia zonelor industriale de la sud (Fimaro Sud, 16 februarie, Institutul minier), activându-se astfel întregul culoar destinat restructurării.

Culoarul Nadășului are un potențial de dezvoltare a rețelei de legături pietonale, care va contribui la creșterea atractivității arealului.

Prin P.U.Z se propune parcelarea unui teren în suprafață de 3,1 ha (*5 parcele destinate construirii ansamblului mixt, 3 parcele destinate străzii noi propuse și regularizării circulațiilor existente*) și stabilirea de reglementări specifice pentru zonă, în vederea valorificării potențialului de dezvoltare urbană.

- ***U.T.R M\_Fimaro Zona de activități urbane cu caracter mixt;***
  - *funcțione predominantă:*
  - *parcelele 1-4 conform planșei 2.1 Plan reglementări – zonificare* : structură funcțională mixtă, locuire colectivă (între 30 și 70% din suprafața desfășurată totală a ansamblului), activități administrative, de administrarea afacerilor, finanțier-bancare, terțiere, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism, alimentație publică;
  - *parcelele 5-7 conform planșei 2.1 Plan reglementări – zonificare* : căi de acces carosabil, pietonale, velo, locuri de parcare, plantații de aliniament, iluminat public, mobilier urban, rețele edilitare urbane;
  - *regim de construire*: deschis;
  - *înălțimea maximă admisă*:
  - pentru clădiri comune (1-3S)+P+5E+1R, Hmax= 28m;
  - pentru clădiri de colț (1-3S)+P+5E+1R, (1-3S)+P+6E, Hmax= 28m;
  - pentru clădiri accente ale ansamblului (1-3S)+P+11E, Hmax= 48 m;
  - Prin excepție nivelurile tehnice pot depăși înălțimea maximă admisă (totală) cu maxim 3m;;
  - *indicii urbanistici* : *parcelele 1-4*: P.O.T maxim = 60%, C.U.T maxim = 2,8 ADC/mp;
    - parcelele 5-7*: P.O.T maxim = 0%, C.U.T maxim = 0 ADC/mp; ;
  - *retragere min. față de aliniament*:
  - față de strada Corneliu Coposu – amplasare la aliniamentul rezultat după dezmembrare;
  - față de strada Strunganilor: min. 3 m;
  - față de strada interioară propusă: min.3 m pentru clădirile cu locuințe la parter, cu excepția parcelei 4, pe care clădirile se vor retrage cu min10 față de aliniamentul sudic și min6 m față de aliniamentul vestic;
  - față de pârârul Nadăș – parcelele 3A și 3B - min.13m, parcela 1 – clădirile dinspre Nadăș se vor amplasa în aliniere cu retragerile de pe parcelele 3A și 3B, conform planșei „Reglementări urbanistice” . ;
  - *retragerea minimă față de limitele laterale*:*parcela 1*: min. 9 m față de limita vestică;
    - *parcela 2*: min. 4,5 m față de limita sudică;
    - *parcela 3A*: min. 4,5 m față de limita nordică și estică;
    - *parcela 3B*: min. 4,5 m față de limita nordică și vestică;

*parcela 4 și 2*: min.4,5 m față de limita laterală comună (în cazul deschiderii frontului);
  - *circulațiile, accesele*: - acces auto din str. Corneliu Coposu și str. Strunganilor;
    - pe lungimea frontului la strada Corneliu Coposu (tronsonul dintre str. Stănescu Popa și str. Strunganilor) se va realiza o bandă carosabilă suplimentară pentru accesul în incintă;
    - strada Strunganilor se va regulariza la 3 benzi carosabile și trotuar de 1,5m pe latura vestică, pe o lungime de 30m de la intersecția cu str. Corneliu Coposu. Se vor prevedea plantații de arbori în aliniament pe latura vestică a străzii, pe tronsonul cu 2 benzi carosabile, până la intersecția cu str. Piatra Craiului.
    - strada nou propusă va avea tronsoane cu ampriză variabilă, min.10m – max.13m;
  - *staționarea autovehiculelor*: în spații specializate dispuse la subsolul/demisolul/parterul clădirilor (min.75%), precum și locuri de parcare și velo amenajate la sol;
  - *echiparea tehnică-edilitară*: completă pe str. Corneliu Coposu.
  - ***UTR Ve\_Fimaro Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic și spațiu public.***
  - *funcțione 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, lucrări și amenajări hidrotehnice, poduri pasarele, podețe, tuneluri, ziduri de sprijin.
  - *indicii urbanistici*: POT maxim = 1% , CUT maxim = 0,01.
  - *înălțimea maximă admisă, retragere min. față de aliniament, retragere min. față de limitele laterale și retragere față de limitele posterioare*: Nu e cazul.

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acestaia. La propunerea proprietarului terenului/ investitorului :

  - se va amenaja prin grija și cheltuiala acestuia, fâșia adiacentă pârâului Nădaș pe toată lungimea parcelei, cu dotări edilitare corespunzătoare. Zona va fi organizată ca promenadă cu acces public nelimitat, în baza unui proiect de specialitate, până la recepția clădirii de pe parcela 3A;
  - Imobil situat la parterul corpului de clădire P+2E de pe parcela 3B, cu destinația de grădiniță și terenul care îl va deservi (~300mp) va fi trecut în domeniul public cu titlu gratuit, până la recepția clădirilor de pe parcela 3A.

Aceste propuneri au fost incluse în contractul de restructurare cu autoritatea publică locală,

propus de către inițiatorul PUZ, în conformitatea cu prevederile Regulamentului local de urbanism aferent U.T.R. Rim, secțiunea Condiționari primare.

Pentru documentația P.U.Z s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 34 din 5.02.2020, fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism și Avizul Arhitectului Șef nr. /2020 care modifică și completează cuprinsul Avizului Arhitect Șef nr. 34 din 5.02.2020 în ceea ce privește planul de acțiune privind implementarea investițiilor propuse prin PUZ.

Pentru documentația P.U.Z. există adresa D.S.P. nr. 658 / 15.05.2020, conform Ord. MS. 1955/1995 art.3 (1) „amplasarea lor se face în zone protejate de nocivități, poluare, zgomot și în afara arterelor mari de circulație” și prin Ord. MS. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare din anul 2018, art.14 (2) „creșelor, grădinițelor și școlilor li se asigură o protecție sanitară față de clădirile de locuit din vecinătate de minimum 15 m sau stabilită prin studii de impact asupra stării de sănătate a populației.”

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

#### FAZA A

- etapa 1- se vor realiza investițiile de pe *parcela 1* precum și strada de acces propusă prin P.U.Z (*parcela 5*). Parcela 5 se va înscrie în CF cu titlul de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pentru parcela 1 și se va realiza la strat de uzură și echipa edilitar anterior recepției la terminarea lucrărilor pentru clădirile de pe parcela 1
- etapa 2- se vor realiza investițiile de pe *parcelele 2 și 4*. Suprafețele de teren necesare lărgirii străzii Corneliu Coposu și străzii Strungarilor vor fi dezmembrate din parcelele initiale, înscrise în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pentru clădirile de pe parcelele 2 și 4. Drumurile se vor realiza la strat de uzură, recepționa și transfera în domeniul public anterior recepției finale la terminarea lucrărilor pentru construcțiile de pe parcelele 2 și 4.

Etapele 1 și 2 pot fi realizate în orice ordine sau concomitent, din rațiuni tehnice sau financiare.

#### FAZA B

- etapa 3 – se va realiza (autoriza și recepționa) investiția de pe parcela 3B. Unitatea situată la parterul corpului de clădire P+2E de pe parcela 3B, cu destinația de grădiniță va fi transferată cu titlu gratuit în domeniul public anterior recepției clădirilor de pe parcela 3A. La corpul P+2E în care este prevăzută grădinița, nu se admit la nivelurile superioare ale acestuia următoarele utilizări: alimentație publică, galerii comerciale, discotecă, cluburi și alte funcțiuni care ar putea împiedica funcționarea grădiniței la parter.
- etapa 4 – se va realiza (autoriza și recepționa) investiția de pe parcela 3A. Recepția clădirilor de pe parcela 3A va fi ulterioră trecerii în domeniul public cu titlu gratuit a imobilului situat la parterul corpului de clădire P+2E de pe parcela 3B, având destinația de grădiniță.

Ca și studii de fundamentare s-au întocmit : masterplan (plan director), studiu geotehnic verificat la cerința Af, studiu topografic, studiu de trafic, în baza căruia s-a emis Avizul Serviciului Siguranța circulației nr. 524822/446/2019. Documentația supusă aprobării în Consiliul Local respectă condițiile impuse prin Avizul Siguranța Circulației. 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 s-a întocmit un studiu de fezabilitate.

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. 2340 / 10.05.2017, 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 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 Planului Urbanistic Zonal - restructurarea incintei Fimaro, parcelare și dezvoltare ansamblu mixt str. Corneliu Coposu, nr.167, 167A poate fi supus dezbatării și aprobării plenului Consiliului Local

**Direcția generală de urbanism**

Arhitect Șef Daniel Pop



Şef birou Andreea Mureşan

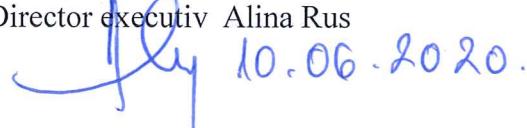


Red.1ex. Consilier Carmen Coțofan



**Direcția Juridică**

Director executiv Alina Rus



10.06.2020.