

**RAPORT DE SPECIALITATE**  
**privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea**  
**P.U.Z de restructurare urbană – str. Gării nr. 21**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 290273/1/19.06.2020 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z de restructurare urbană – str. Gării nr. 21;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 122710/433/2020, S.C. Liberty Tehnology Park S.A. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z de restructurare urbană – str. Gării nr. 21;

Documentația a fost întocmită de S.C. Archdesign S.R.L., la comanda S.C. Liberty Tehnology Park S.A., pe o suprafață de teren de 4,5 ha (UTR S\_Rim Libertatea), delimitat de pâraul Nadăș și strada Oaşului fundătura în partea de nord, limită UTR RiM (S\_RiM Armătura) – în partea de vest, strada Gării – în partea de sud și limită UTR S\_RiM TDR în partea de est.

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* U.T.R. Ve - *Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic*. Conform Condiționări Primare din Regulament aferent UTR RiM, restructurarea terenurilor unităților industriale se face pe bază de P.U.Z. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 111 din 6.03.2019 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 UTR Rim, secțiunea Condiționări Primare.

În vederea valorificării potențialului de dezvoltare urbană, se propune restructurarea platformei industriale 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 UTR RiM rezultând UTR **RiM\_L – teritoriu urban cu caracter mixt** și se menține încadrarea funcțională pentru suprafețele de teren încadrate în UTR Ve.

În baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism s-a emis Avizul Arhitectului șef 40 din 20.02.2020 și nr. 166 din 15.06.2020 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:

Prin P.U.Z se propune parcelarea terenului în vederea realizării unui ansamblu mixt, format din 6 corpuri de clădire (*o grădiniță, două imobile de locuințe colective și trei imobile mixte*) ce completează spațial ansamblul Liberty Technology Park existent, precum și amenajarea terenului: spații verzi (*plantații înalte medii și joase*), sistem de alei și platforme pentru circulații auto și pietonale, stații pentru biciclete, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă și alte activități în aer liber compatibile, platforme subterane de colectare selectivă a deșeurilor pe patru fracții.

**U.T.R RiM\_L – teritoriu urban cu caracter mixt**

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

- *regim de construire*: deschis;

- *înălțimea maximă admisă*:

- pentru funcțiunea de grădiniță: (1-2S) +P+E, Hmax = 9 m;

- pentru alte funcțiuni: (1-3S)+P+5E+R. Se admite realizarea unui etaj tehnic cu condiția încadrării în Hmax=28 m;

- *indici urbanistici*: la nivelul ansamblului P.O.T. maxim = 60% , C.U.T max= 2,8;

- *retragere min. față de aliniament*: pentru clădiri noi, retragerea va fi de min. 3 m;

- *retragerea minimă față de limitele laterale*: Hcornișă /2 dar nu mai puțin de 4,5 m;

- *retragerea minimă față de limita posterioară*: Hcornișă /2 dar nu mai puțin de 9 m;

- *circulațiile și accese*: accesul se realizează din str. Gării și str. Oașului Fundătura. Prin P.U.Z se propun circulații noi, respectiv str. „A” cu ampriză de 7 m (6 m carosabil + trotuar de 1 m) în partea vestică a amplasamentului și prelungirea străzii Oașului Fundătură, cu ampriză de 7,5 m (6 m carosabil + trotuar de 1,5 m)

- *staționarea vehiculelor (auto, velo)*: se va realiza în proporție minimă de 90% în spații specializate dispuse la subsol. În partea sudică a amplasamentului, adiacent străzii Gării se vor amplasa la sol două stații de biciclete publice;

- *echiparea tehnico-edilitară*: zona este echipată edilitar complet. Clădirile noi se vor racorda la rețelele edilitare publice existente. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Amplasamentul va dispune de spații destinate colectării deșeurilor menajere, accesibile din spațiul public.

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia. Conform planului de acțiune pentru implementarea investițiilor, investiția va fi realizată în patru etape:

- etapa 1 se vor realiza corpurile „I” și „J” cu destinația de locuințe colective, precum și drumul de acces ce le deservește (*prelungire strada Oașului Fundătură și str. A – tronsonul aferent locuințelor colective*)

- etapa 2 – se vor realiza corpurile „G” (grădiniță) și „F” (birouri/servicii)

- etapa 3 – se va realiza corpul „H” (birouri,servicii) și str. A – pe tronsonul aferent imobilului.

- etapa 4 – se va realiza corpul „A” (birouri/servicii) și strada „A” până la intersecția cu strada Gării.

Anterior recepției corpurilor propuse pe parcele, se va realiza drumul de acces la strat de uzură și echipa edilitar, pe tronsonul aferent fiecărei etape. Str. ”A” se va dezmembra din parcela inițială și se va înscrie în CF cu titlul de ”drum” anterior emiterii autorizației de construire pentru corpurile din etapa 1.

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 arhitectural 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.

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. 617 din 16.02.2018 (valabil până în 16.02.2021), 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 încheierea unui contract de restructurare cu autoritatea publică și întocmirea unui studiu de fezabilitate pentru investiția propusă.

Soluția propusă respectă condițiile exprimate prin avizul emis de Serviciul Siguranța circulației cu nr. 417718/446/10.12.2018 anume: propunerea cuprinde și planul de amenajare a str. Gării la ieșire în

str. Oaşului pe o lungime de 125 m, astfel încât să se asigure 3 benzi carosabile, 2 spre str. Oaşului și una dinspre str. Oaşului. De asemenea, prin proiect sunt propuse două stații de biciclete, în loc de una singură cum se solicită prin avizul emis de Serviciul Siguranța circulației.

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. 111/2019 și Avizul Arhitectului șef nr. 40/2020 și nr. 166 din 15.06.2020 cu realizarea, pe cheltuiala proprie, a următoarelor obiective de interes public necesare în zonă în folosul comunității:

a) – două stații de biciclete publice ”Cluj-Bike” ce vor fi preluate cu titlu gratuit în patrimoniul Municipiului Cluj-Napoca anterior recepției corpului ”A”;

b) parc și loc de joacă pentru copii, ce vor fi preluate cu titlu gratuit în patrimoniul Municipiului Cluj-Napoca, anterior recepției ultimului corp de clădire din ansamblu propus (corpul ”A”), cu următoarele caracteristici:

– suprafața totală teren – 1800 mp, lotul 5, cu acces direct din str. Oaşului Fundătura;  
– amenajari: loc de joacă pentru copii cu dotări specifice, zona de fitness în aer liber, zonă de relaxare cu bănci și mese (mobilier urban), alei pietonale, amenajare peisageră cu gazon, arbori și arbuști de talie mică și medie. Amenajarea se va realiza în baza unui proiect de specialitate supus avizării.

– Investiția asumată pentru amenajarea acestui parc este de aproximativ 200.000 euro.

c) plantare de arbori cu talie medie, având circumferința de minim 35 cm măsurată la o distanță de 1 m de la colet, în fața clădirii ”E” (clădire existentă), pe str. Gării nr. 21. Investiția va fi realizată până la finalul anului 2020.

d) modernizarea stație de autobuz de pe str. Oaşului. Investiția estimativă asumată este de 10.000 euro, iar termenul de realizare este de maxim 12 luni de la data obținerii autorizației de construire pentru modernizarea stație de autobuz, dar nu mai târziu de recepția ultimului corp de clădire din ansamblu.

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 urbană – str. Gării nr. 21 poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

#### **Direcția generală de urbanism**

Arhitect Șef Daniel Pop

#### **Direcția Juridică**

Director executiv Alina Rus

Șef birou Andreea Mureșan

Red. lex. Arh. Adina Moldan  
Consilier Direcția Generală de Urbanism