

**REFERAT DE APROBARE**

**a proiectului de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. de restructurare urbană– str. Gării nr. 21**

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

Teritoriul studiat prin P.U.Z., în suprafață de aprox 4,5 ha (UTR S\_Rim Libertatea), delimitat de pârâul Nadăș și strada Oașului fundătură 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* și UTR 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 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.

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.

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 circulației în zonă, atât auto cât și velo și pietonal.

Accesul la ansamblu se va realiza din str. Gării și din str. Oașului fundătura. Prin studiu se propune o legătură auto și pietonală între cele două străzi, pe proprietatea beneficiarei, astfel fiind îmbunătățită circulația auto în zonă.

Staționarea autovehiculelor se va realiza în spații specializate dispuse la subsolul clădirilor, de asemenea se vor amenaja și locuri de parcare la sol.

Prin P.U.Z 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 (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), 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).

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, cu următoarele caracteristici:

- suprafața totală teren – 1800 mp cu acces direct din str. Oașului 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. Oașului. 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.

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.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea P.U.Z de restructurare urbană – str. Gării nr. 21.

**PRIMAR,  
EMIL BOC**

