

**RAPORT DE SPECIALITATE**  
**privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea**  
**P.U.Z de restructurare – str. Războieni - str. Gladiolelor**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 373851/1/05.08.2020 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z de restructurare – str. Războieni - str. Gladiolelor; Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 306837/2020, S.C. MUCART S.A. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Planul Urbanistic Zonal de restructurare – str. Războieni - str. Gladiolelor.

Documentația a fost întocmită de S.C. Arhimobil S.R.L., la comanda S.C. MUCART S.A, pe o suprafață de teren de 3.6 ha, delimitat de pârâul Nadăș (UTR -Ve) la sud, str. Gladiolelor la est, str. Războieni la nord și parcelă cu fond construit în partea de vest.

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*. Conform Condiționării 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. 930 din 27.09.2019 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 Condiționării 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\_M-Mucart – Restructurarea zonelor cu caracter industrial – zona mixtă.

În baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 198 din 16.07.2020 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 restructurarea incintei industriale în vederea valorificării potențialului de dezvoltare economică și urbană neexploatat, respectiv parcelarea unui teren în suprafață de 36.399mp (6 parcele cu suprafețe cuprinse între 3550 mp și 7300 mp) și stabilirea de reglementări specifice pentru zonă.

**U.T.R M-Mucart – 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*: Hmax= 40 m de la CTA, respectiv 2S+P+8E+R;

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

- retragere minimă față de aliniament: clădirile vor fi amplasate în aliniament, alinierea se va realiza în retragere de minim 4.5 m. La strada Razboieni distanța dintre clădirile învecinate (imobilele existente pe frontul nordic al strazii și imobilele propuse) va fi mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte. – valabil doar pentru imobilele cu funcțiunea de locuire aflate pe strada Razboieni.
- retragerea față de limitele laterale: min. 4.50 m;
- circulațiile și accese: accesul se realizează din str. Războieni și din str. Gladiolelor.
- staționarea vehiculelor (auto, velo): în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate la sol și în spații specializate dispuse la subsolul/demisolul/parterul clădirilor, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- echiparea tehnico-edilitară: completă în zonă;

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia. Prin grija și cheltuiala investitorului se vor realiza următoarele obiective de interes public:

- Spațiul cu o suprafață utilă de minim 500 mp din construcția P3 va fi realizată în prima etapă a investiției. Spațiul menționat va fi trecut în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, cu titlu gratuit, după recepția imobilului P3 și anterior recepției oricărui imobil din ansamblu.
- Spațiu verde compact adiacent Pârâului Nadăș în suprafață de circa 4400 mp, va fi trecut în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca cu titlu gratuit, până la recepția imobilelor aferente parcelelor P4, P5 și P6. Zonele verzi amenajate (amenajări exterioare cu alei, plantații, locuri de joacă, iluminat, mobilier urban) se vor realiza în baza unui proiect de specialitate avizat de Comisia de Estetică Urbană.

Anterior recepției ultimului imobil din ansamblu se vor realiza, pe cheltuiala investitorului, lucrările impuse prin Avizul Serviciul Siguranța circulației nr. 370951/446/25.02.2020 completat cu nota nr. 323293/2020, anume:

- pe str. Războieni trotuarul adiacent dezvoltării propuse va avea lățimea de minim 2.5 m iar parcările se vor amenaja în alveole, cu dispunere paralelă cu bordura;
- pe str. Gladiolelor circulațiile pietonale vor fi amenajate pe terenul investitorului iar parcările vor fi paralele cu bordura;
- intersecțiile str. Vrancea – Războieni, respectiv Războieni – Gladiolelor se vor analiza / trata ca și sensuri giratorii;
- se va asigura legătura pietonală și velo între zona reglementată și zona din partea sudică a pârâului Nadăș;
- trecerile de pietoni din zona studiată vor fi suprailuminate în baza unui proiect tehnic de specialitate.

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. 3526 din 12.08.2019, 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.

Conform Contractului de restructurare investitorul privat propune și este de acord conform cerințelor stabilite prin Avizul de oportunitate nr. 930 din 27.09.2019 și Avizul Arhitectului șef nr. 198 din 16.07.2020 cu realizarea, pe cheltuiala proprie, a următoarelor obiective de interes public necesare în zonă în folosul comunității:

- Spațiu multifuncțional cu o suprafață utilă minim 500 mp din construcția de pe parcela P3. Spațiul multifuncțional va fi prevăzut cu următoarele: ușă intrare, ferestre, loc de racord instalații electrice, loc de racord instalații apă canal, interioare necompartimentate, pereți interiori tencuiți și pereții exteriori finisați. Spațiul menționat va fi trecut în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, cu titlul gratuit, după recepția imobilului P3 și anterior recepției celorlalte imobile din ansamblu.
- Spațiu verde compact adiacent Pârâului Nadăș în suprafață de circa 4400 mp, va fi trecută în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca cu titlu gratuit, până la recepția lucrărilor de construcție dar înainte de eliberarea Certificatului de atestare pentru imobilele de pe parcelele P4, P5 și P6.
- Anterior recepției ultimului imobil se vor realiza pe cheltuiala investitorului următoarele lucrări: pe strada Războieni trotuarul va avea lățimea de 2.5 m și parcări cu dispunere paralelă cu bordura, în alveole; pe strada Gladiolelor circulațiile pietonale vor fi realizate pe terenul investitorului iar parcările vor fi paralele cu bordura; intersecțiile str. Vrancea-Războieni, respectiv Războieni-Gladiolelor se vor analiza/trata ca sensuri giratorii; se va asigura legătura pietonală și velo între zona reglementată și zona din partea sudică a pârâului Nadăș; trecerile de pietoni din zona studiată vor fi supraluminate în baza unui proiect de specialitate.

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 – str. Războieni - str. Gladiolelor 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, Biroul Strategii Urbane

05.08.2020