

nr. 407004 din 25.08.2020

RAPORT DE SPECIALITATE
privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea
P.U.Z. de restructurare urbană, str. Dunării latura estică

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 406947/1/25.08.2020 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. de restructurare urbană, str. Dunării latura estică; Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 322816/2020 Sîncrăianu Marius-Ioan, Suciu Petru și Suciu Viorica solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. de restructurare urbană, str. Dunării latura estică;

Documentația a fost întocmită de Proiectant general: S.C. ENDORFINA CONCEPT S.R.L., Proiectant de specialitate: S.C. LINIE PUNCT S.R.L. la comanda beneficiarilor Sîncrăianu Marius-Ioan, Suciu Petru și Suciu Viorica pe un teren de 4257 mp situat în vecinătatea estică a prelungirii strazii Dunării, la sud de Calea Someșeni cu acces din str. Dunării.

Zona, situată în partea de sud a Municipiului Cluj-Napoca, este caracterizată de locuințe colective spre vest și sud și locuințe familiale spre est. Din punct de vedere al evoluției urbanistice a zonei, în R.L.U. aferent PUG aprobat prin HCL 792 din 21.12.1999 terenul a fost încadrat parțial în U.T.R. A4 - Unitati industriale mici și mijlocii productive și de servicii dispersate și U.T.R. V 4 - spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și a zonelor umede. Prin PUG aprobat prin HCL 493/2014 terenul este încadrat preponderent în U.T.R. Rim - Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă, și parțial în U.T.R. Liu și U.T.R. Ve. Conform Condiționării Primare din Regulament aferent U.T.R. RiM, restructurarea terenurilor unităților industriale se face pe bază de P.U.Z.

Accesul la zona reglementată se realizează din prelungirea străzii Dunării regularizat la ampriză de 8 m. De o parte și de alta a acesteia sunt instituite prin P.U.G zone de locuințe colective și familiale. Prin P.U.Z se propune dezvoltarea zonei prin instituirea unei zone mixte, a unui spațiu verde cu acces public nelimitat și a unei zone de socializare. Se propune o regularizare a tramei stradale din zonă prin creșterea amprizei str. Dunării spre vest și spre nord precum și a Căii Someșeni urmărind creșterea eficienței și îmbunătățirea transportului în zonă, atât auto cât și velo și pietonal.

Clădirea propusă în cadrul U.T.R. M1* va cuprinde aproximativ 136 apartamente și spații dedicate serviciilor publice sau de interes public. Conform Contractului de restructurare, vor fi preluate cu titlu gratuit în patrimoniul Municipiului Cluj-Napoca suprafețele de teren necesare regularizării străzii Someșeni la profil de II F-26m și prelungirii spre nord și regularizării la profil de 8m a străzii Dunării (conform Avizului de siguranța circulației nr. 536124/446/10.12.2018) precum și suprafețele de teren aferente spațiului verde amenajat cu acces public nelimitat propus prin P.U.Z.

Prin P.U.Z se reglementează specific teritoriul încadrat în U.T.R.RiM rezultând U.T.R M1* - zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacent arterelor de importanță locală.

În baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 186 din 2.07.2020 și nr. 221 din 28.07.2020 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 clădirii, materialele admise. (cf. Art.47 alin.5 din Legea nr.350/2001), după cum urmează:

U.T.R – M1* - zona mixtă cu regim de construire închis adiacentă principalelor artere de trafic

- *funcțiunea admisă*: structura funcțională mixtă incluzând locuire colectivă și spații cu funcțiuni de interes public. Spre spațiile publice, locuințele (apartamentele) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public;

- *retragerea minimă față de aliniament:*
- strada Dunării – vest: în aliniament, cu retragerea parterului (minim 2 m.);
- strada Dunării – est: minim 6,4m;
 - *retragerea față de limita laterală sud-estică:* minim 6,5m;
 - *retragerea față de limita laterală estică și nord-estică:* minim 5m (zona de protecție a pârâului);
 - *înălțimea maximă admisă:* (1-3)S+P+6E; Hmax = 25m de la C.T.A.;
 - *indicii urbanistici:* P.O.Tmax= 60%, C.U.T maxim= 2,8;
 - *circulațiile și accesele:* din strada Dunării-vest regularizată la ampriză de 8m;
 - *staționarea vehiculelor (auto, velo):* în interiorul parcelei, în proporție de 75% în spații specializate dispuse la subsolul/demisolul clădirii (garaj colectiv) și la sol, în partea sudică, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament. Parcajele amenajate la sol vor păstra o distanță minimă de 5m față de ferestrele camerelor de locuit;
 - *echiparea tehnico-edilitară:* utilitățile se vor asigura prin racordarea la rețelele edilitare publice existente pe str. Dunării.

Se mențin prevederile P.U.G pentru suprafața de teren încadrată în **UTR Ve**.

Anterior emiterii autorizației de construire pentru imobilul mixt:

- se va dezmembra din parcea inițială suprafața de teren necesară regularizării străzii Dunării – vest la ampriză de 8m și înscrie în CF cu titlul de „drum”;
 - se vor echipa edilitar și realiza la strat de uzură, în baza unui proiect de specialitate, circulațiile adiacente teritoriului delimitat prin P.U.Z., aflate în prelungirea străzii Dunării (str. Dunării-vest);
- Anterior recepției imobilului mixt :

- se va amenaja spațiul verde cu acces public nelimitat adiacent pârâului Becaș, în baza unui proiect de specialitate (plantații înalte, medii, mici, loc de joacă pentru copii, mobilier urban);
- suprafața de teren necesară regularizării Căii Someșeni(nr. Cad. 338715), amenajată ca spațiu verde și suprafața de teren necesară regularizării străzii Dunării-vest, se vor transfera în domeniul public cu titlul gratuit;

Anterior emiterii certificatului de atestare a imobilului mixt:

- vor transfera în domeniul public, cu titlul gratuit, spațiul verde amenajat cu acces public nelimitat, adiacent pârâului Becaș cu dotările aferente (instalații de joacă pentru copii, mobilier urban).

Documentația ce a stat la baza avizului arhitectului șef a fost întocmită pe parcelele cu nr. CAD 339644, nr. cad. 339642, nr. cad. 312022, nr. cad. 339643 și nr. cad. 339641. Ulterior au fost realizate dezmembrări rezultând următoarele parcele: nr. cad. 340120, nr. cad. 340169, nr. cad. 312022, nr. cad. 340168, nr. cad. 340119, nr. cad. 338715, nr. cad. 339641 și nr. cad. 339643.

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. 4606 din 1.11.2019, 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 un contract de restructurare cu autoritatea publică și s-a 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, vor fi preluate cu titlu gratuit în patrimoniul Municipiului Cluj-Napoca suprafețele de teren necesare regularizării străzii Someșeni la profil de II F-26m și prelungirii spre nord și regularizării la profil de 8m a străzii Dunării (conform Avizului de siguranța

circulației nr. 536124/446/10.12.2018) precum și suprafețele de teren aferente spațiului verde amenajat cu acces public nelimitat propus prin P.U.Z.

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. Dunării latura estică poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef Daniel Pop



Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus



25.08.2020

Red. 1ex. Arh. Adriana Borza
consilier, Biroul Strategii urbane

