

RAPORT DE SPECIALITATE

privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. – Dezvoltare complex studențesc „Hașdeu”, str. B. P. Hașdeu, nr. 11, 23, 25, 45, 53, 69

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 636929 /1/ 30.12.2020 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Dezvoltare complex studențesc „Hașdeu”, str. B. P. Hașdeu, nr. 11, 23, 25, 45, 53, 69;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 336987/433/2020, Universitatea Babes Bolyai solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației – P.U.Z. Dezvoltare complex studențesc „Hașdeu”, str. B. P. Hașdeu, nr. 11, 23, 25, 45, 53, 69,

Documentația a fost întocmită de S.C. K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L., la comanda beneficiarului: Universitatea Babes Bolyai, pe o parcelă de teren proprietate privată.

Teritoriul studiat prin P.U.Z. este complexul studențesc “Hașdeu” în suprafață de ~4,8 ha, precum și accesele la acesta din str. B.P. Hașdeu, str. Prof. Gheorghe Marinescu și str. Păstorului. Se propune ameliorarea funcționalității și calității complexului studențesc Hașdeu prin etajarea căminelor II, III, IV și V, realizarea unei construcții noi, amenajare spațiu verde pentru odihnă și relaxare.

Din punct de vedere al evoluției urbanistice a zonei, terenul a fost încadrat conform PUG 1999 preponderent în U.T.R. CB1- subzone echipamentelor publice dispersate existente și în U.T.R. CB2- subzone echipamentelor publice dispersate existente în zone protejate și parțial în L3B- locuinte individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în interiorul perimetrelor de protecție, iar conform P.U.G 2014 terenul este încadrat preponderent în U.T.R. Lcs – zona căminelor studențești și parțial în UTR M2 - Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă arterelor de importanță locală, -U.T.R ZCP_Is_A - Zonă construită protejată. Zona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente și UTR ZCP_M2 - Zonă construită protejată. Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă arterelor de importanță locală.

S-a solicitat elaborare P.U.Z. pe parcelele cu nr. cad. 276280, 304508, 324776, 324777, 324778, 324793, 324799, 324805, 324804, 324813, 324814, 324815, 324816, 324818, 324819, 324820, 324828, 324829, 324846, 324850, 324851, 324852, 324860, 325804, 325807, 330750, 330749, 334751, 334752, nr. topo. 12356/1 C.F. nr. 324808, nr. topo. 12312 C.F. nr. 324634, pentru dezvoltare complex studențesc „Hașdeu”.

Conform secțiunii Conditionari primare ”Toate ansamblurile vor beneficia de un Program de Regenerare Urbană. Programul va viza un întreg ansamblu sau o parte a sa, ce îndeplinește condițiile pentru a putea fi definită ca o unitate de intervenție. (...) Construcții noi, extinderea / restructurarea celor existente, conversii funcționale, restructurarea sistemului de spații publice sunt permise doar ca rezultat al aplicării procesului de regenerare urbană, pe baza P.U.Z. aferent programului. În lipsa acestuia toate aceste tipuri de operațiuni sunt interzise.” Astfel Regulamentul local de urbanism nu permite autorizarea directă a executării lucrărilor de construire, ci condiționează autorizarea de elaborarea în prealabil a unui Plan Urbanistic Zonal. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 1300 din 19.02.2019 în vederea inițierii elaborării PUZ.

Caminele studentesti realizate între anii 1959-1971 au fost inițial privite ca o soluție modernă de cazare pentru studenții universității Babes Bolyai, fiind amplasate pe terase inierbate care ofereau panorame interesante asupra orasului; Ele au fost gandite intr-un limbaj unitar, sub forma unor bare dezvoltate pe directia est-vest, legate între ele prin alei pietonale și spații verzi aerisite. În total în campusul studentesc sunt șapte camine (I-VI și caminul XIV) din care caminul I are regim de înălțime P+3E+M, caminele II, III, IV, V și VI au regim de înălțime P+3E iar caminul XIV are regim de înălțime S+P+6E. Caminelor li se alatura cladirea cantinei UBB, o construcție cu regim de înălțime S+P+E

amplasata in coltul nord-vestic al complexului, si o biserica din lemn cu regim de inaltime S+P amplasata in zona centrala a ansamblului. Odata cu timpul si cu cresterea numarului de studenti care frecventeaza cursurile facultatilor din cadrul Universitatii Babes Bolyai, complexul de cazare din Hasdeu a devenit suprapopulat, impunandu-se necesitatea realizarii unor spatii suplimentare de cazare care sa asigure capacitatea de cazare necesara. În situația existentă, capacitatea de cazare a celor șapte camine de pe amplasament insumeaza 3261 locuri, mult sub necesarul de cca 4000 locuri ,conform statisticilor UBB.

Propunerile de dezvoltare urbanistica la nivelul ansamblului urban studiat au ca scop obtinerea urmatoarelor rezultate:

- Extinderea fondului construit în vederea asigurării locurilor de cazare care sa satisfaca nevoile actuale ale beneficiarului, Universitatea Babes Bolyai
- Dezvoltarea unui proiect de amenajare peisageră și a unei strategii de mediu.
- Realizarea unor amenajari integrate și crearea de spatii pentru petrecerea timpului liber în exterior pentru utilizatorii campusului
- Dezvoltarea unei rețele verzi de spații publice
- Dezvoltarea unei rețele de piste de biciclete

Prin P.U.Z se propune ameliorarea funcționalității și calității complexului studențesc Hașdeu prin etajarea căminelor II, III, IV și V, realizarea unei construcții noi (cămin studențesc, clădire exponat), amenajare spațiu verde pentru odihnă, sport și recreere, amenajare circulației, reorganizare locuri de parcare.

Se propune stabilirea de reglementări și indici urbanistici după cum urmează:

-UTR Lcs_R - zona căminelor studențești supuse regenerării urbane;

-funcțiune predominantă: cămine studențești;

-regim de construire: deschis;

-înălțimea maximă admisă: pentru caminele II, III, IV și V înălțimea admisă P+4E;
pentru căminul propus înălțimea admisă P+3E ;

-indici urbanistici: P.O.T max = 20% , C.U.T max= 1.2 ADC/mp;

-retragere față de aliniament: 11 m față de aliniament pentru căminul nou propus;

-retragere min. față de clădirile existente: max 29 m față de căminul VI, max. 35 m față de cantina UBB

-circulații, accese: pentru caminele II, III, IV și V -se mențin circulațiile și accesele existente;

pentru caminul propus - se vor realiza circulațiile și accesele noi din aleea existentă;

-staționarea autovehiculelor: locuri de parcare auto și velo amenajate la sol;

-echipare tehnico-edilitară: completă pe parcelă.

-UTR S_Et_R - subzonă de activități economice cu caracter terțiar situată în cadrul U.T.R Lcs_R;

-funcțiune predominantă: activități economice cu caracter terțiar;

-condiții de amplasare, utilizare și configurare a clădirilor: nu e cazul;

-indici urbanistici : P.O.T max =40 % , C.U.T max= 2,2 ADC/mp;

-UTR S_P_R - subzonă destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier în cadrul U.T.R. Lcs_R;

-funcțiune predominantă: construcții pentru parcaje colective de cartier;

-condiții de amplasare, utilizare și configurare a clădirilor: nu e cazul;

-indici urbanistici : P.O.T max.=80 % , C.U.T max= 3 ADC/mp;

-UTR S_Is_R - subzonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate în cadrul U.T.R. Lcs_R;

-funcțiune predominantă: instituții și servicii publice și de interes public;

-condiții de amplasare, utilizare și configurare a clădirilor: nu e cazul;

-indici urbanistici : P.O.T max.=60 % , C.U.T max= 2,2ADC/mp;

Se mențin prevederile Regulamentului Local de urbanism aferent P.U.G pentru teritoriul încadrat în U.T.R. M2, U.T.R. ZCP Is_A, U.T.R. ZCP M2.

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia.

Pentru documentația P.U.Z s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 182 din 1.07.2020 fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism si Avizul C.Z.M.I nr. 303/Z/16.05.2019.

Documentația PUZ a fost supusă informării și consultării publicului conform H.C.L. nr. 153/2012 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului. În urma verificării de către consilierul din cadrul Biroului Strategii urbane responsabil cu informarea și consultarea populației, s-a respectat procedura de consultare, fiind notificați toți proprietarii parcelelor învecinate (în baza datelor furnizate de inițiatorul PUZ), răspunzându-se observațiilor acestora, în conformitate cu Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L nr. 153/2012.

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. 3662 din 4.09.2018, 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)

Studiile de fundamentare întocmite pentru P.U.Z sunt studiu dendrologic, studiu geotehnic, studiu topografic, studiu de însorire, precum și studii cu caracter analitic (analiza fondului construit și a cadrului natural, analiza circulațiilor și a vizibilității spațiului urban, analiza funcțională). Documentația supusă aprobării în Consiliul Local respectă cerința impusă prin Avizul nr. 424256/461/2019 al Serviciului Spații Verzi, pe planșa U-10 plan mobilare urbanistică aferentă PUZ fiind poziționați cei 80 de arbori ce se vor planta, în vederea menținerii echilibrului vegetal al zonei.

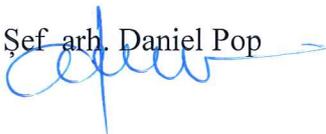
Având în vedere cele expuse mai sus, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

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 cărora 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 Planului Urbanistic Zonal – Dezvoltare complex studentesc „Hașdeu”, str. B. P. Hașdeu, nr. 11, 23, 25, 45, 53, 69, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef- arh. Daniel Pop



Red.1ex. Arh. Anamaria Popa



Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus



30.12.2020