

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM  
BIROUL STRATEGII URBAŢE  
DIRECȚIA JURIDICĂ  
nr. 152594/03.03.2021

**RAPORT DE SPECIALITATE**  
**privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea**  
**P.U.Z - de urbanizare – str. Moş Ion Roată**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 152591/03.03.2021 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z - de urbanizare – str. Moş Ion Roată;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 36559/433/2021, Realtopfarma SA, Merlin Construcții SRL, SDC Imobiliare SRL și SC Chester Group Investments SRL solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Planul Urbanistic Zonal - de urbanizare – str. Moş Ion Roată;

Documentația a fost întocmită de S.C. ARHIBEAST S.R.L, la comanda beneficiarelor Realtopfarma SA, Merlin Construcții SRL, SDC Imobiliare SRL și SC Chester Group Investments SRL, pentru teritoriul reglementat prin P.U.Z care este încadrat în U.T.R ULC Zonă de urbanizare, Ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente. Teritoriul studiat prin P.U.Z, este U.T.R. ULc/PUZ, așa cum apare delimitat pe planșa 3.2 “Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” aferente P.U.G., în suprafață 32,5 ha, mărginit de str. Moş Ion Roată la vest, limită UTR A la nord și est și limită UTR A și UTR AL la sud.

Prin P.U.Z de urbanizare se propune reglementarea etapizării investițiilor cu conservarea coerenței dezvoltării. Conform planșei U-03-Plan general de amplasare - Masterplan, realizarea investițiilor va cuprinde 6 etape. Teritoriul reglementat specific prin prezentul P.U.Z. cuprinde o suprafață de aprox. 4,6 ha, respectiv imobilele identificate prin nr. 339820, nr. cad. 300880, parte din imobilul cu nr. cad. 300863 și parte din imobilul cu nr. cad. 300879.

Din punct de vedere al încadrării în P.U.G aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, terenul este încadrat în UTR ULc Zonă de urbanizare - Ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente; urbanizarea terenurilor se face pe bază de P.U.Z. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 92 din 1.04.2020 pentru inițierea planului urbanistic zonal.

În vederea valorificării potențialului de dezvoltare urbană, se propune restructurarea platformei industriale, desființarea fondului construit existent și dezvoltarea unui ansamblu mixt, în concordanță cu caracterul zonei reglementate prin P.U.G, respectiv structură funcțională mixtă.

În baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 7 din 14.01.2021 și nr. 32 din 03.03.2021 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:

### Prevederi P.U.Z- R.L.U propuse

În vederea urbanizării teritoriului s-a întocmit un plan director (masterplan) pentru teritoriul încadrat în U.T.R. ULc/PUZ, ce conține zonificarea funcțională a teritoriului, organizarea circulației și delimitarea și etapizarea procesului de urbanizare. Conform planșei U-03-Plan general de amplasare - Masterplan, realizarea investiției va cuprinde 6 etape. Teritoriul reglementat specific prin prezentul P.U.Z. cuprinde o suprafață de 4.6 ha, respectiv imobilele identificate prin nr. cad 339820, nr. cad. 300880, parte din imobilul cu nr. cad. 300863 și parte din imobilul cu nr. cad. 300879.

Prin P.U.Z. se propune parcelarea terenului și stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

#### **U.T.R. Lc1 – ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente**

-*funcțiune predominantă*: Locuințe colective;

- *utilizări admise cu condiționări*: funcțiuni terțiare (comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, alimentație publică, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii – cf. Anexei 1 la Regulament PUG, amplasate la parterul clădirilor de locuit sau în clădiri dedicate), funcțiuni de turism (hotel de apartamente);

- *principiul de dezvoltare al terenului*: dezvoltare pe bază de plan parcelar și regulament local de urbanism;

Prin P.U.Z. se propune parcelarea terenului încadrat în UTR LC1 astfel:

- P1 – parcelă construibilă dispusă la nord de drumul colector principal;
- P2 – parcelă construibilă dispusă la sud de drumul colector principal;
- P3 – parcelă cu restricție de construire MAPN;
- P4 – subzonă S\_Va din cadrul UTR Lc1;
- P5 – subzona S\_Is1 din cadrul UTR Lc1
- P6, P7, P8, P9 – parcele cu destinație de drum.

Parcela P2 poate și utilizată neparcelat sau parcelat, caz în care parcelele rezultate trebuie să aibă front la stradă și suprafață mai mare de 3000 mp.

-*înălțimea maximă admisă*: Clădirile se vor înscrie într-o înălțime maximă la cornișă de 36 m, măsurată de la nivelul trotuarului, (1-3)S+P+11E+R;

-*indici urbanistici*: P.O.T. maxim = 40%, C.U.T. maxim = 1,65 (pentru construcțiile care au, la parter, alte funcțiuni decât locuirea);

- *retragere minimă față de aliniament*: Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minimum 5 m. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente; În cazul clădirilor cu alte funcțiuni la parter, acestea pot avea o retragere mai mică față de aliniament, dar nu mai puțin de 3 m;

- *retragerea față de limitele laterale și posterioară*:

Pentru parcela (P1): Retragerea față de o limită laterală sau posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

Pentru parcela (P2): Clădirile se vor amplasa la o distanță minimă de 5 m față de limitele de proprietate și minim 15 m între ele.

- *circulațiile și accese*: din str. Moș Ion Roată și străzi de acces local propuse prin P.U.Z. cu ampriză de 21 m (“drum colector principal”) și 14 m (“drum 1 secundar”) conform planșei U04 – Plan Reglementări Urbanistice;

- *staționarea vehiculelor (auto, velo)*: Staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei, în garaje subterane, alternativ, parcajele/garajele pot fi organizate în comun (pachete de

parcaje/garaje, garaje colective) pe terenuri aflate în coproprietatea locatarilor, la distanțe de maximum 150 m de cea mai îndepărtată locuință deservită. În cazul amplasării parcajelor la sol, distanță de la acestea până la cea mai apropiată fereastră a unui spațiu de locuit va fi de minim 5 m. Pe străzile de acces local se vor organiza suplimentar parcaje în lung, pentru vizitatori sau staționarea pe termen scurt. Necesarul calculându-se conform Anexei 2 la Regulament PUG;

- *echiparea tehnico-edilitară*: Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale. Recepționarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin P.U.Z.

#### **U.T.R. S\_Is1 - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate**

- *funcțiune predominantă*: funcțiuni de învățământ și sănătate;

- *înălțimea maximă admisă*: Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane respectiv (S)+P+E+R; (S)+P+E+M, (S)+P+2E, D+P+E, D+P+R. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel sau la coama acoperisului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

- *indici urbanistici*: P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin R.G.U. sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși pentru ansambluri sau pentru parcelele comune: POT max = 60%, CUT max = 2,2;

- *retragere față de aliniament*: min. 5 m;

- *retragerea față de limitele laterale și posterioară*: Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m. Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m;

- *circulațiile și accese*: din strada propusă prin P.U.Z. cu ampriza de 14 m ("drum 1 secundar");

- *staționarea autovehiculelor*: Staționarea autovehiculelor se va realiza, de regulă, în interiorul parcelei – locurile de parcare amenajate la sol și/sau în spațiu specializat dispus la subsolul/demisolul/parterul clădirii, necesarul de parcaje calculându-se conform Anexei 2 la Regulament PUG; Se admit și organizarea de parcaje la sol, situate la o distanță maxima de 100 m față de amplasament;

- *echiparea tehnico-edilitară*: toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

#### **U.T.R. S\_Va – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat.**

- *funcțiune predominantă*: plantații înalte, medii și joase, alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;

- *înălțimea maximă admisă*: max. 12 m și respectiv (D)+P+E;

- *condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor*: clădirile vor fi dispuse la o distanță minimă de 5 m față de aliniament, limitele laterale și posterioară;

- *indici urbanistici*: P.O.T. maxim =5%, C.U.T. maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip);

- *circulații și accese*: din str. Moș Ion Roată;

- *staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deservește activitățile de întreținere a zonelor verzi).

Documentația P.U.Z. de urbanizare, str. Moș Ion Roată, înregistrată sub nr. 346414/43/2020, a fost dezbătută în cadrul ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din 30.07.2020. În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din 30.07.2020 și a verificărilor completărilor depuse sub nr. 58711/433/2020 se avizează favorabil documentația PUZ și regulamentul de urbanism aferent.

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

Toate străzile reglementate prin prezentul P.U.Z. vor avea acces public nelimitat.

Conform propunerii din planșa U06 - regimul juridic asupra terenurilor, suprafața de teren de 2000 mp, încadrată în UTR S\_Is1, este propusă pentru trecere în domeniul public. Clădirea cu destinația de "creșă/grădiniță" cu parcela aferentă acesteia (UTR S\_Is1) va trece în proprietate publică cu titlu gratuit anterior recepției oricărei alte construcții propuse prin PUZ.

Spațiul verde cu acces public nelimitat (UTR S\_Va), în suprafață de ~ 2600 mp, va fi amenajat în baza unui proiect de specialitate anterior recepției ultimului imobil construit.

Prin Avizul de Oportunitate nr. 92 din 1.04.2020 se stipulează că: *emiterea autorizațiilor de construire pentru investiții (altele decât cele pentru infrastructura tehnico-edilitară) se va face ulterior emiterii autorizației de construire pentru modernizarea (asfaltarea) străzii Moș Ion Roată, până la amplasamentul studiat.*

Pentru corelarea proiectului cu investițiile publice din zonă se propune derogarea de la avizul de oportunitate, astfel: străzile noi propuse prin P.U.Z., cu ampriză de 21 m, respectiv 14 m, vor fi realizate la strat de piatră cilindrată, pe tronsonul aferent PUZ-ului, anterior emiterii autorizației de construire pentru ansamblul propus, iar până în 1.09.2022 (termen stabilit în concordanță cu termenul de finalizare a modernizării str. Moș Ion Roata), dar nu mai târziu de recepția primului imobil din ansamblu, vor fi echipate edilitar complet (inclusiv iluminat stradal) și aduse la strat de uzură. De-a lungul acestora vor fi prevăzute plantații de aliniament (arbori cu circumferința de minim 35 cm măsurată la 1 m de la colet).

Anterior recepției primului imobil din PUZ, se vor implementa, prin grija și cheltuiala investitorului, optimizările solicitate prin avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 530126/446/2.10.2020 emis pentru P.U.Z., în baza unor proiecte de specialitate.

Amplasamentul studiat prin P.U.Z. este la o distanță de aproximativ 1 km față de pista Aeroportului Avram Iancu și la o distanță de aproximativ 2,7 km de pista aeroclubului din Dezmir astfel la faza D.T.A.C. se va obține avizul autorității Aeronautice Civile Române întrucât h maxim propus este mai mare de 28 m (maximul admis prin P.U.G. pentru UTR ULc).

Avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 530126/446/2.10.2020, avizează studiul de trafic întocmit pentru un nr. maxim de 600 de locuri de parcare/garare auto, cu următoarele condiții care intră în sarcina și cheltuiala investitorului, a următoarelor optimizări absolut necesare pentru a nu depăși capacitatea de circulație a străzilor și intersecțiilor prin aportul adus de investiția reglementată prin prezentul PUZ, respectiv pentru a nu înrăutăți situația existentă:

1. reconfigurarea / lărgirea sensului giratoriu Meșter Manole - Calea Someșeni prin lărgire la 2 benzi a căii inelare și realizare bretea de dreapta liberă de pe Meșterul Manole spre Calea Someșeni;
2. realizare sens giratoriu nou pe Calea Someșeni la intersecție cu Moș Ion Roată.

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. 1129 din 17.03.2020 (valabil până în 17.03.2022), 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).

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.

Documentația P.U.Z. 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 toate părțile direct afectate, 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.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z de urbanizare – str. Moș Ion Roată poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

**Direcția generală de urbanism**

Arhitect Șef Daniel Pop

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Consilier Juridic Luiza Gogozan

**Direcția Juridică**

Director executiv Alina Rus

09.03.2021.

Red. 1ex. Adina Moldan