

RAPORT DE SPECIALITATE
privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea
P.U.Z. – Dezvoltare ansamblu mixt, str. Traian nr. 40-46

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 125784/1/25.02.2021 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – dezvoltare ansamblu mixt, strada Traian nr. 40-46.

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 28890/2021, S.C. MAPCOM ESTATE 1 S.R.L. și S.C. SIFI CJ OFFICE S.A. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației – P.U.Z – dezvoltare ansamblu mixt, strada Traian nr. 40-46.

Documentația a fost întocmită de S.C. ATELIER RVD S.R.L., la comanda beneficiarilor: S.C. MAPCOM ESTATE 1 S.R.L. și S.C. SIFI CJ OFFICE S.A., pe parcele de teren proprietate privată.

Din punct de vedere al evoluției urbanistice a zonei, terenul a fost încadrat conform PUG 1999 în U.T.R. CA4 - Subzona centrala cu funcțiuni complexe, cu cladiri de inaltime medie, cu regim de construire discontinuu, avand un rol deosebit in configurarea siluetei localitatii spre Somesul Mic, iar conform P.U.G 2014 în UTR RrM1 - Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării. Zonă mixtă cu regim de construire închis.

Teritoriul de reglementat, în suprafață de 5334 mp, cuprinde parcelele de pe frontul estic al străzii Traian, la intersecția cu strada Daniil Berceanu, pe aliniamentul de la nr. 40 până la nr. 46. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat (terenul beneficiarilor) și vecinătățile adiacente. Pe teren există fond construit propus spre desființare. Întrucât parcelele constituie un cvartal adiacent Somesului Mic, conform art.4 al R.L.U., autorizarea executării lucrărilor de construire este condiționată de elaborarea P.U.Z.

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

U.T.R M – zonă mixtă cu regim de construire închis adiacentă principalelor artere de trafic

–*funcțiunea predominantă*: structura funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism, garaje publice sau private sub și supraterane;

–*regimul de construire*: închis la strada Traian și Daniil Bărceanu;

–*retragerea față de aliniament*:

- cladirile se vor amplasa in aliniament, în front continuu închis;

- clădirile orientate spre Someșul Mic vor fi retrase 6m de la aliniament;

–*retragerea față de limitele laterale și posterioară*: clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor pe o adâncime de max. 18m de la aliniament. Se admite dezvoltarea în adâncime, de-a lungul uneia sau ambelor laturi ale parcelei cu condiția să existe pe parcela/parcelele învecinate calcane, sau ca amplasarea să se facă central, cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,5m;

–*înălțimea maximă admisă*: Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 22 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

- cladiri comune: (1-3)S+P+5E+R. Hcornișă=22m, Hmax=25m. Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei spre stradă de minimum 1,80 m;

- cladiri de colț: (1-3)S+P+6E+R, (1-3)S+P+7E, Hmax=28m;

indicii urbanistici:

parcele comune: P.O.Tmax= 50%, C.U.T max= 2,6;

pentru nivelele cu destinația de locuire A.C maxima = 40% x St (suprafața terenului)
parcele de colț: P.O.Tmax= 70%, C.U.T max= 3,2;
pentru nivelele cu destinația de locuire A.C maxima = 50% x St (suprafața terenului)
parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de
necesar: P.O.Tmax= 80%, C.U.T max= 4;

În situația în care suprafețele de teren necesare lărgirii străzilor Traian și Daniil Bărceanu, precum și realizării circulației de-a lungul Someșului Mic, conform planșei 3.2 Reglementări urbanistice zonificare aferente PUG, se transferă cu titlu gratuit în proprietate publică, suprafața de referință pentru calculul indicilor urbanistici va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

– *circulațiile și accesele* :

pentru parcela de colț : acces auto din strada Daniil Bărceanu și acces pietonal din strada Traian și strada Daniil Bărceanu;

pentru parcela comună : acces auto din strada Traian și acces pietonal din strada Traian și promenada de-a lungul Someșului Mic;

– *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, locuri de parcare auto amenajate în spații specializate dispuse la subsol și locuri de parcare pentru biciclete la sol și/sau subsol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul aferent P.U.G.;

– *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe strada Traian și strada Daniil Bărceanu.

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

Conform planșei „A.06 – circulația juridică a terenurilor și obiectivele de utilitate publică” aferentă PUZ, suprafețele de teren necesare regularizării străzilor Traian și Daniil Bărceanu, precum și suprafața necesară realizării unei promenade de-a lungul Someșului Mic, sunt propuse pentru transfer în domeniul public cu titlu gratuit.

Anterior emiterii autorizației de construire pe parcele:

- suprafețele de teren necesare regularizării străzilor Traian și Daniil Bărceanu, conform planșei 3.2. *Reglementări urbanistice aferente PUG*, se vor dezmembra din parcelele inițiale și înscrie în CF cu titlul de “drum”;
- suprafața de teren necesară realizării circulației de-a lungul culoarului Someșului Mic, conform planșei 3.2. *Reglementări urbanistice aferente PUG*, se va dezmembra din parcela inițială și înscrie în CF cu titlul de “drum”.

Anterior recepției construcțiilor propuse:

- vor fi plantați cel puțin doi arbori cu circumferința de minim 35cm măsurată la 1m de la colet pe frontul sudic al străzii Daniil Bărceanu;
- suprafața de teren necesară realizării circulației de-a lungul culoarului Someșului Mic va fi amenajată ca spațiu verde (plantații înalte, medii, joase, alee pietonală) și transferată în domeniul public cu titlu gratuit;
- suprafețele de teren necesare regularizării străzilor Traian și Daniil Bărceanu vor fi transferate în domeniul public cu titlu gratuit.
- vor fi îndeplinite condițiile stabilite de către Serviciul siguranța circulației prin Avizul de principiu nr. 114741 din 23.02.2021:
 - se vor asigura 234 locuri de parcare/garare auto în subsol, din care 58 locuri suplimentare funcțiunilor propuse, cu acces public;
 - accesul din str. Daniil Bărceanu se va utiliza numai prin viraje la dreapta;
 - reorganizarea circulației în zonă, prin întocmirea planului de semnalizare rutieră, orizontală și verticală, respectiv avizarea de către Serviciul siguranța circulației și Poliția rutieră, inclusiv implementarea în teren. Zona pe care se va întocmi planul este cuprinsă în perimetrul: str. Traian-pod Traian-str. Decebal-str. Haiducului-str. Traian;
 - pe str. Emil Petrovici, se va inversa sensul unic actual de circulație, cu parcări pe partea stângă a carosabilului, pe sensul nou de circulație;
 - pe str. Traian, între intersecțiile cu str. Daniil Bărceanu și Emil Petrovici se va institui sensul unic spre centru;

- pe str. Traian, între intersecțiile cu str. Daniil Bărceanu și Emil Petrovici se va institui sensul unic spre centru;
- pe str. Haiducului se va inversa sensul unic actual de circulație, iar pe ultimii 30 m de la ieșirea din str. Traian, se vor asigura două benzi carosabile: una pentru virajul la stânga și alta pentru virajul la dreapta;
- sensul unic pe str. Decebal se va extinde și pe tronsonul cuprins între străzile Emil Petrovici și str. Haiducului;
- reglementările de circulație se vor implementa anterior recepției lucrărilor de construcții când va fi funcțional și spațiul de parcare pentru cele 58 de locuri de parcare suplimentare funcțiunilor propuse.

Pentru documentația PUZ a fost emis Avizul Arhitectului Șef nr. 326 din 23.11.2020 fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și Urbanism.

Documentația supusă aprobării îndeplinește condițiile stabilite de către Serviciul siguranța circulației prin Avizul de principiu nr. 114741 din 23.02.2021.

Ținând cont de gradul de complexitate și prevederile documentației se propune stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de cinci 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. 5200/6.12.2018, 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).

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.

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 toți proprietarii parcelelor învecinate (în baza datelor furnizate de inițiatorul P.U.Z.), 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.

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, cu modificările și completările ulterioare, 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 ansamblu mixt, strada Traian nr. 40-46, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef arh. Daniel Pop

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Consilier juridic Luiza Gogozan

Red.l.ex. Arh. Adriana Bërza

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

01.03.2021