

## RAPORT DE SPECIALITATE

privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea  
P.U.Z. – Dezvoltare complex studențesc „Observator”, str. Observatorului nr. 32- 36

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 280637/1/5.05.2021 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Dezvoltare complex studențesc „Observator”, str. Observatorului nr. 32- 36;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 181346/433/2020, Universitatea Tehnica Cluj-Napoca solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației – Dezvoltare complex studențesc „Observator”, str. Observatorului nr. 32- 36,

Documentația a fost întocmită de Facultatea de Arhitectură și Urbanism, la comanda beneficiarei: Universitatea Tehnica Cluj-Napoca, pe un teren aflat în proprietate privată.

Teritoriul studiat prin P.U.Z. este complexul studențesc “Observator” delimitat de str. Observatorului în partea de sud, str. Rene Descartes în partea de nord, str. Ceahlău în partea de vest și str. Republicii în partea de est. Căminele aparținând Universității de Medicină și Farmacie ( căminul I și VI), cu parcelele aferente acestora nu fac obiectul reglementării P.U.Z.

Din punct de vedere al evoluției urbanistice a zonei, terenul a fost încadrat conform P.U.G. 1999 în U.T.R. CB1- subzone echipamentelor publice dispersate existente iar conform P.U.G. 2014 terenul este încadrat preponderent în U.T.R. Lcs - Zona căminelor studențești și parțial în U.T.R. Is\_A – Zona de instituții și servicii publice și de interes public, constituite în ansambluri independente.

S-a solicitat elaborare P.U.Z. pe parcelele cu nr. cad. 297273, 321555, 300705, 330738, 329366, 275433, 330737, 321534, 297260, 297262, 268919, pentru dezvoltare complex studențesc “Observator”.

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. 124 din 12.03.2019 în vederea inițierii elaborării P.U.Z.

Prin P.U.Z. se reglementează o suprafață de 3,9ha în vederea ameliorării funcționalității și calității complexului studențesc Observator, prin construirea unui cămin studențesc nou, amenajarea de spații pentru sport, odihnă și recreere în incinta complexului, realizarea de piste pentru alergare, locuri de staționare pentru biciclete, punct gospodăresc îngropat pe patru fracții, precum și creșterea gradului de mixaj funcțional pe culoarul de concentrare a interesului din cadrul ansamblui prin integrarea de noi activități (instituție subzonă de instituții și servicii publice și de interes public). Subzona instituită în cadrul complexului studențesc Observator va fi reglementată specific prin P.U.D., într-o fază ulterioară.

Conform Art.10 din Regulament PUG aferent UTR Lcs „*Pentru căminele studențești se conservă regimul de înălțime actual. In plus, este acceptabilă supraetajarea imobilelor cu un nivel, folosind structuri ușoare. Pentru clădirile noi cu alte destinații decât cazarea înălțimea acestora se va stabili prin PUZ de regenerare urbană. De regulă înălțimea maximă nu va depăși 2 nivele supraterane (P,*

*P+1) și respectiv 8 m*". Prin PUZ se propune pentru U.T.R. Lcs Observator un regim de înălțime în concordanță cu prevederile PUG. Pentru subzona de instituții și servicii publice și de interes public (UTR S\_Is Observator) s-a propus un regim mare de înălțime (maxim P+10E) similar cu cel existent în vecinătatea estică a amplasamentului (str. Republicii nr. 109, colț cu str. Observator) , iar indicatorii urbanistici admisibili pe parcelă sunt P.O.T. max = 60% , C.U.T. max= 2.2 ADC/mp.

Prin PUZ propune stabilirea de reglementări și indici urbanistici după cum urmează:

**U.T.R Lcs Observator** - zona căminelor studențești „Observator”

- *funcțiune predominantă*: cămine studențești și dotări aferente acestora;

- *regim de construire*: deschis;

- *înălțimea maximă admisă*:

- pentru căminele studențești existente se conservă de regulă regimul actual de înălțime. Este admisibilă supraetajarea cu un nivel, folosind structuri usoare;

- pentru construcții noi : maxim (1-3S)+P+5E; Hmax cornișă – max. 20m

- *indici urbanistici*: P.O.T. max = 35% , C.U.T. max= 1.44 ADC/mp (pe parcelă);

- *amplasarea față de aliniament*: minim 2m – pentru clădiri noi;

- *retragerea față de limitele laterale și posterioare*: minim 4,5m – pentru clădiri noi;

- *amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă*: minim 6m – pentru clădiri noi;

- *circulații, accese*: se mențin accesele existente în zona complexului studențesc Observator; Prin P.U.Z. se propune reamenajarea aleilor din incinta complexului, realizarea de piste pentru alergare;

- *staționarea vehiculelor*: Pentru construcții noi, parcare se va realiza la sol și/sau în spații specializate dispuse la subsolul/demisolul/parterul clădirilor; Se interzice parcare la sol a autoturismelor în interiorul cvartalelor, în spatele căminelor. Locuri de parcare pentru biciclete – la sol, în interiorul complexului studențesc;

- *echipare tehnico-edilitară*: completă în zonă;

**U.T.R. S\_Is\_A Observator** - subzonă de instituții și servicii publice și de interes public, constituite în ansambluri independente;

- *funcțiune predominantă*: funcțiuni de învățămînt și cercetare, funcțiuni de cultură, alimentație publică (cantină studențească);

- *regim de construire*: deschis;

- *înălțimea maximă admisă*: Conformarea arhitectural-volumetrică se va stabili prin P.U.D., în baza unui studiu de altimetrie, fără a depăși (1-3S)+P+10E, respectiv Hcornișă max. 35m;

- *indici urbanistici*: P.O.T. max = 60% , C.U.T. max= 2.2 ADC/mp (pe parcelă);

- *amplasarea față de aliniament* : min. 2m;

- *retragerile față de limitele laterale și posterioară*: se vor stabili prin P.U.D.;

- *accese*: Se vor conserva, de regulă, accesele actuale. Accese noi se vor stabili prin P.U.D.;

- *staționarea autovehiculelor*: locuri de parcare auto și velo amenajate la sol și/sau în spații specializate dispuse la subsolul/demisolul/parterul clădirilor;

- *echipare tehnico-edilitară*: completă în zonă;

Se mențin prevederile P.U.G. pentru suprafața de teren încadrată în UTR Is\_A. Intervențiile privind extinderea și/sau supraetajarea construcțiilor existente sau realizarea de construcții noi se vor realiza în baza P.U.D.

Anterior emiterii autorizației de construire pentru noul cămin studențesc, se va retrage cu 4m împrejmuirea la strada Republicii, în dreptul parcerii existente, în vederea amenajării/lărgirii trotuarului, pe cheltuiala inițiatorului P.U.Z., în conformitate cu prevederile Avizului Siguranța Circulației emis pentru P.U.Z.

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. 38 din 25.03.2021 fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism.

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, 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. 4950 din 22.11.2018, 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 geotehnic, studiu topografic, precum și studii cu caracter analitic (analiza fondului construit și a cadrului natural, analiza circulațiilor și a vizibilității spațiului urban, analiza funcțională).

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 studențesc „Observator”, str. Observatorului nr. 32- 36, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

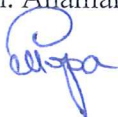
**Direcția generală de urbanism**

Arhitect Șef arh. Daniel Pop



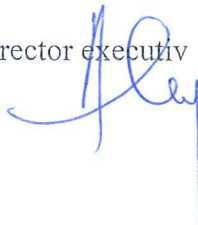
Șef birou arh. Andreea Mureșan

Red. lex. Arh. Anamaria Popa



**Direcția Juridică**

Director executiv Alina Rus



05.05.2021.