

RAPORT DE SPECIALITATE
privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea
P.U.Z.C.P. – amenajare ansamblul Clinicilor universitare și dezvoltare Centru integrat de
transplant, str. Clinicilor – str. Victor Babeș

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 404017/1/8.07.2021 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z.C.P. – amenajare ansamblul Clinicilor universitare și dezvoltare Centru integrat de transplant, str. Clinicilor – str. Victor Babeș;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 354110/433/2021, CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ prin ALIN TIȘE solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z.C.P. – amenajare ansamblul Clinicilor universitare și dezvoltare Centru integrat de transplant, str. Clinicilor – str. Victor Babeș;

Documentația a fost întocmită de S.C. Dico și Țigănaș S.R.L., la comanda beneficiarului CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ, pentru teritoriul reglementat prin P.U.Z care este încadrat în U.T.R. ZCP_Is_A, parțial în U.T.R. ZCP_Vt și U.T.R. ZCP_M1, așa cum apare delimitat pe planșa 3.2 “Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” aferente P.U.G., în suprafață 7,4 ha este delimitat de str. Clinicilor în partea de nord, str. Victor Babeș în partea de est, Aleea Studenților și str. B.P.Hașdeu în partea de sud și de limite cadastrale în partea de vest.

Planul urbanistic zonal este generat de imobilele cu nr. cad. 335822, nr. cad. 335821, nr. cad. 334452, nr. cad. 331139, nr. cad. 330875, nr. cad. 328045, nr. cad. 327434. Prin P.U.Z. se reglementază suprafețele de teren aflate în proprietatea Consiliului Județean Cluj.

Prin P.U.Z. se propune studierea unei suprafețe de aprox. 8,6 ha, reglementarea unei suprafețe de aprox. 7.4 ha în vederea amenajării ansamblului Clinicilor universitare și reglementarea specifică a parcelei cu nr. cad. 328045 (în suprafață de 15040 mp) în vederea dezvoltării Centru integrat de transplant.

Din punct de vedere al încadrării în P.U.G aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, terenul este încadrat parțial în U.T.R. ZCP_Is_A, parțial în U.T.R. ZCP_Vt și U.T.R. ZCP_M1 Pentru inițierea PUZ a fost emis Avizul de oportunitate nr. 35 din 20.01.2021.

În baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 66 din 18.06.2021 și nr. 83 din 8.07.2021 pentru documentația P.U.Z.C.P., 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 (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), 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).

Pentru documentația P.U.Z. s-a emis Avizul Arhitectului Șef al Județului Cluj nr. 90 din 7.06.2021 și Avizul Direcției Județene de Cultură Cluj nr. 55/Z/4.02.2021.

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

Teren situat în intravilanul minicipiului Cluj-Napoca în următoarele UTR-uri:

- zonă mixtă cu regim de construire închis adiacentă principalelor artere de trafic cu instituții și servicii publice de interes public constituite în ansambluri independente pentru construirea Centrului integrat de transplant U.T.R. ZCP_M1*;
- zonă de instituții și servicii publice de interes public constituite în ansambluri independente U.T.R. ZCP_Is_A;
- subzona verde a zonelor ZCP_M1* și ZCP_Is_A – U.T.R. SZCP_Vt;
- zonă de instituții și servicii publice de interes public constituite în ansambluri independente – Zona Universității de Medicină și Farmacie – ZCP_UMF;
- regim de construire: izolat;
- funcțiuni predominante: dotări publice, de sănătate, urbane, spații verzi;
- U.T.R. ZCP_M1*:
 - H. maxim = (1-3)S+P+3+M(1R) pentru clădirile existente și (1-4)S+P+5E pentru Centru integrat de transplant;
 - P.O.T. maxim = 60% (parcele comune) și 70% (parcele de colț);
 - C.U.T. maxim = 2.2 (parcele comune) și 3.6 (parcele de colț);
 - amplasarea pe parcelă: Clădirea centrului integrat de transplant se va amplasa în front deschis, în retragere minimă de 4,8 m față de limita vestică și minim 6 m față de limita nordică. Porticul clădirii poate fi amplasat la o distanță mai mică de 3,5 m față de limitele de proprietate, inclusiv pe limită.
- U.T.R. ZCP_Is_A:
 - H. maxim = P+3+M(1R);
 - P.O.T. maxim = 60% (parcele comune) și 75% (parcele de colț);
 - C.U.T. maxim = 2.2 (parcele comune) și 2.8 (parcele de colț);
- U.T.R. SZCP_Vt:
 - H. maxim = D+P+1E;
 - P.O.T. maxim = 5%;
 - C.U.T. maxim = 0.1;
- U.T.R. ZCP_UMF:
 - H. maxim = S+P+6E;
 - P.O.T. maxim = 60% (parcele comune) și 70% (parcele de colț);
 - C.U.T. maxim = 2.2 (parcele comune) și 2.8 (parcele de colț);
- circulații și accese: se realizează din str. Victor Babeș, str. B.P. Hasdeu și Aleea Studenților;
- echipare tehnico-edilitară: realizarea prin racorduri la rețelele existente;

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

Conform prevederilor, avizului Serviciul Siguranța Circulației nr. 292055/446/2021:

- Accesul la parkingul subteran dinspre str. Victor Babeș se va realiza prin banda carosabilă de decelerare (suplimentară față de situația actuală) iar pe partea opusă a străzii se va amenaja o stație pentru transport în comun.
- Anterior obținerii Autorizației de construire, prin grija proiectanților, se va întocmi planul de sistematizare rutieră orizontală și verticală la obiectiv, care va fi avizat de Serviciul Siguranța circulației și de Poliția Rutieră.

Banda de decelerare și stația pentru transportul în comun vor fi amenajate de autoritatea publică beneficiară anterior recepției centrului de transplant.

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. 115 din 20.01.2021, 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.C.P. – amenajare ansamblul Clinicilor universitare și dezvoltare Centru integrat de transplant, str. Clinicilor – str. Victor Babeș 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

Red. lex. Adina Moldan

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

08.07.2021