

**RAPORT DE SPECIALITATE**  
**privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea**  
**P.U.Z de restructurare urbană – B-dul Muncii nr. 4-6 – str. Fabricii (front vestic)**  
**Ansamblu "Noroc"**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 486556/1/24.08.2021 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;  
Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. de restructurare urbană – b-dul Muncii nr. 4-6 – str. Fabricii (front vestic), Ansamblu "Noroc", având ca obiect reglementarea urbanistică a terenului cu nr. cad. 329458;  
Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:  
Prin cererea nr. 595226/433/2020, S.C. NOROC COM S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Planul Urbanistic Zonal de restructurare urbană – B-dul Muncii nr. 4-6 – str. Fabricii (front vestic), Ansamblu "Noroc".

Documentația a fost întocmită de S.C. ARHIMAR SERV S.R.L, la comanda S.C. NOROC COM S.R.L. Teritoriul de reglementat prin P.U.Z. este delimitat în partea de nord de bulevardul Muncii, strada Cărămidarilor și parcele cu fond construit, strada Fabricii în partea de est, limita cadastrală a parcelelor cu front la strada Sobarilor în partea de sud și limita cadastrală a parcelelor de pe frontul estic al străzii George Byron în partea de vest.

Din punct de vedere al încadrării în P.U.G, terenul este încadrat în U.T.R. RiM - *Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă*. Conform Condiționări Primare din Regulament aferent U.T.R. RiM, restructurarea terenurilor unităților industriale se face pe bază de P.U.Z. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 516 din 14.06.2018 pentru inițierea planului urbanistic zonal. Documentația are la bază un masterplan, studiu de fezabilitate și contract de restructurare cu Consiliul Local, în conformitate cu prevederile procedurii de restructurare prevăzute de Regulamentul local de urbanism.

În vederea valorificării potențialului de dezvoltare urbană, se propune 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 de urbanism s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 131 din 10.08.2021 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 (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), după cum urmează:

**Prevederi PLAN DIRECTOR / MASTERPLAN propuse:**

În vederea restructurării platformei industriale s-a întocmit un **plan director (masterplan)** pentru U.T.R. Rim, ce conține zonificarea funcțională a teritoriului și organizarea circulației astfel:

***Zonificare funcțională propusă:***

UTR RiM\* - zonă mixtă - teritorii urbane cu caracter mixt, cu o structură funcțională echilibrată, rezultat al aplicării procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial;

Suprafață zonă mixtă 5,53 ha, în cadrul căreia se institue două subzone:

UTR S\_Is\* - subzonă de instituții publice și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale;

UTR S\_Va\* - subzone verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces nelimitat;

***Organizarea circulației:*** Bulevardul Muncii și str. Fabricii – conform prevederilor PUG, str. Cărămidarilor 21 m și str. A – 15m

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

**U.T.R. RiM\* zonă mixtă - teritorii urbane cu caracter mixt, cu o structură funcțională echilibrată, rezultat al aplicării procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial;**

**-funcțiune predominantă:** Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare.

- *regim de construire*: închis la bvd. Muncii și str. Fabricii, deschis pe frontul sudic al str. Cărămidarilor și str. A

- *înălțimea maximă admisă*:

(1-4S)+P+9E pentru clădirile dispuse în aliniamentul străzii Fabricii și bvd. Muncii, cu H max. cornișă 33 m și H max. 35 m;

(1-4S)+P+9E pentru clădiri cu funcțiuni deosebite sau aflate în poziții urbane dominante (clădire de colț – bvd. Muncii - str. Cărămidarilor). H max cornișă și Hmax vor fi generate din normele specifice ale programului de arhitectură propus;

(1-3S) +P+7E pentru clădirile dispuse în interiorul ansamblului cu H max cornisă 27 m și H max 30 m;

- *indici urbanistici*:

P.O.T. maxim = 60% C.U.T. maxim = 2,8;

- *retragerea față de aliniament*: La principalele artere de trafic, B-dul Muncii și strada Fabricii, clădirile se vor dispune în aliniament, în regim de construire închis, iar la străzile din interiorul amplasamentului, strada Cărămidarilor și strada A, clădirile se pot dispune în regim de construire deschis, izolat.

- *retragerea față de limitele laterale și posterioare*:

La principalele artere de trafic, B-dul Muncii și strada Fabricii, clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maxim 24 m față de B-dul Muncii regularizat și maxim 20 m față de str. Fabricii regularizată.

În situațiile de dispunere în regim deschis a construcțiilor, retragerea față de limitele laterale ale parcelelor, va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4,5 m. Retragerea față de limitele posterioare ale parcelelor va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 9 m.

- *amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă*: Distanța dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală sau mai mare decât înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă. Se admite depășirea regulilor de retragere pentru volumele caselor de scara.

- *circulațiile și accese*: din Bulevardul Muncii, din str. Fabricii – conform prevederilor PUG; din str. Cărămidarilor propusă la profilul tip III A – 21 m și str. A propusă la profilul tip III G1 – 15 m.

- *staționarea vehiculelor (auto, velo)*: Staționarea vehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor. Parcajele auto amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la Regulamentul PUG. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

- *echiparea tehnico-edilitară*: Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării selective a deșeurilor pe patru fracții, accesibil din spațiul public.

### **S\_Is\* - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale**

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

- *regim de construire*: deschis;

- *înălțimea maximă admisă*: (1-2S)+P+2E+R(M), Hcornisă max. =12 m, H. max.= 16 m;

- *indici urbanistici*: P.O.T. maxim = 75% C.U.T. maxim = 2,8;

- *retragere față de aliniament*: minim 3 m;

- *retragerea față de limitele laterale și posterioare*: H/2 dar nu mai puțin de 4,5 m fata de limitele laterale si H/2 dar nu mai puțin de 6 m fata de limita posterioara. Sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relațiilor menționate.

- *amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă*: Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin decât 4,5 m. În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

- *circulațiile și accese*: din str. Cărămidarilor și str. "A";

- *staționarea vehiculelor (auto, velo)*: în interiorul parcelei, necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 aferenta PUG. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte

- *echiparea tehnico-edilitară*: Zona e echipată edilitar complet.

### **S\_Va\* - Subzona verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat**

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

- regim de construire: deschis;
- înălțimea maximă admisă: (S/D)+P+1, Hmax cornișă 9m;
- indici urbanistici: P.O.T. maxim = 5 % C.U.T. maxim = 0,1;
- retragere față de aliniament: minim 3 m;
- retragerea față de limitele laterale și posterioare: minim 3 m față de limitele laterale și minim 6 m față de limita posterioară;
- circulațiile și accesele: din str. A;
- staționarea autovehiculelor: este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul subzonei verzi. Parcajele se vor organiza în afara parcelei că parte a sistemului de parcaje publice din lungul strazilor.
- echiparea tehnico-edilitară: Zona e echipată edilitar complet.

**Reglementările privind organizarea circulațiilor și obligațiile care intră în grija și cheltuiala investitorului SC NOROC COM SRL sunt:**

1. Modernizarea la profilul prevăzut în planul de situație vizat și prelungirea str. Cărămidarilor până în intersecția B-dul. Muncii – str. Fabricii; aceasta va avea sens unic de intrare dinspre str. Fabricii;
2. Lărgirea B-dului Muncii față de situația existentă și amenajarea bulevardului, între intersecția cu strada din partea N-V și str. Fabricii cu: încă o bandă carosabilă de 3,5 m, pista de biciclete de 1,5 m lățime. Noul trotuar va avea lățimea de 3 m. Lărgirea bulevardului se va realiza prin dezmembrarea din parcela inițială a suprafeței necesare iar lucrările presupun inclusiv refacerea / relocarea aliniamentului stâlpilor de susținere a liniei de tramvai, relocarea rețelelor edilitare subterane din trotuarul existent în trotuarul propus.
3. Reconfigurarea și amenajarea intersecției cu reglementare de sens giratoriu B-dul. Muncii – str. Fabricii – Cărămidarilor ținând cont de lărgirea bulevardului și prelungirea str. Cărămidarilor, inclusiv realizarea unei benzi carosabile pentru virajul la dreapta, de pe Bd. Muncii pe str. Cărămidarilor, care să iasă de sub incidența girajiei.
4. Realizarea și modernizarea la profilul prevăzut în planul de situație vizat a strazii „A”, inclusiv racordarea acesteia cu str. Fabricii la profilul nou propus.
5. Pe str. Fabricii la intersecția cu strada A se va realiza suplimentar, față de situația existentă cu cele 2 benzi carosabile pe sens, o bandă carosabilă cu lățimea de 3,5 m care va avea rol de bandă de decelerare (între stația de transport în comun și strada A), respectiv banda de accelerare (între strada A și limita parcelei spre str. Sobarilor nr. 35).
6. Pe strada Fabricii, între str. Cărămidarilor și strada A se va reloca stația de transport în comun din poziția existentă în noua locație, conform planului de situație vizat, se va amenaja o nouă alveolă și se va dota stația de transport în comun cu mobilierul existent (copertină) în vechea locație, fără ca acesta să fie deteriorat.
7. Pe strada Fabricii, între str. Cărămidarilor și strada A, se va amenaja față de situația existentă: banda verde cu lățimea de 3,5 m în amonte și aval de alveola stației de transport în comun (între prima bandă carosabilă și pista de biciclete), pista de biciclete cu lățimea de 1,5 m și trotuar nou cu lățimea de 3 m.
8. Pe str. Fabricii între strada A și limita parcelei spre str. Sobarilor nr. 35, suplimentar față de banda de accelerare, se va amenaja pista de biciclete cu lățimea de 1,5 m și trotuar nou cu lățimea de 3 m.
9. Lărgirea strazii Fabricii se va realiza prin dezmembrarea din parcela inițială a suprafeței necesare iar lucrările presupun inclusiv refacerea / relocarea aliniamentului stâlpilor Electrica / CTP, relocarea rețelelor edilitare subterane din trotuarul existent în trotuarul propus.
10. Intrarea și ieșirea auto pe / de pe strazile noi propuse ori accesele auto la construcțiile propuse care debusează în Bd. Muncii și în str. Fabricii se vor realiza doar prin viraje de dreapta.
11. Pentru execuția lucrărilor, în vederea îndeplinirii obligațiilor menționate mai sus, va fi necesară întocmirea proiectelor de specialitate pentru toate domeniile: drumuri, rețele edilitare subterane, iluminat public, semnalizare rutieră orizontală și verticală, rețele aferente transportului în comun etc. și obținerea Autorizației de Construire, cu obținerea prealabilă a avizului Poliției Rutiere, conform prevederilor legale în vigoare.

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

Suprafața de teren necesară lărgirii B-dului Muncii și str. Fabricii se va dezmembra și înscrie în CF cu titlu de drum anterior emiterii oricărei autorizații de construire, iar până la recepția finală a primei construcții din etapa 2 va fi trecută în domeniul public cu titlu gratuit. Anterior trecerii în domeniul public, aceasta va fi amenajată, prin cheltuiala investitorului, conform avizului nr. 595223/446/10.12.2020 emis de Serviciul Siguranța Circulației.

Suprafața de teren reglementată ca subzonă S\_Is\* se va dezmembra anterior emiterii oricărei autorizații de construire.

Implementarea investițiilor se va realiza în două faze/etape :

**Etapa 1:** teritoriului situat pe frontul sudic și vestic al străzii "A"

Relocarea stației de transport în comun se va face anterior realizării str. A conform pct. 6 secțiunea *Reglementări privind organizarea circulațiilor*, iar banda de accelerare prevăzută la pct. 5 se va realiza anterior recepției finale a construcției GP2, din planșa A.11 Plan mobilare urbanistică.

Anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, se va echipa edilitar complet și realiza la strat de uzură partea carosabilă a str. "A" (inclusiv benzile de staționare pentru autovehicule prevăzute la nivelul carosabilului) și partea carosabilă a prelungirii străzii Cărămidarilor până la intersecția cu strada Fabricii, inclusiv benzile de staționare prevăzute la nivelul carosabilului.

Anterior recepției fiecărei construcții din etapa 1 vor fi amenajate trotuarele ce deservește imobilele care fac obiectul recepției (inclusiv fâșiile verzi plantate, din lungul străzii).

Anterior recepției finale a ultimei construcții din zona mixtă aferentă etapei 1, construcția cu destinația de învățământ și parcela care o deservește, vor fi trecute cu titlu gratuit în domeniul public.

**Etapa 2:** restul teritoriului reglementat prin P.U.Z

Emiterea autorizațiilor de construire pentru investițiile din etapa 2 (altele decât infrastructura tehnico edilitară) se va face după recepția finală a lucrărilor din etapa 1, însă nu mai repede de 2025.

- Anterior recepției fiecărei construcții din zona mixtă vor fi amenajate trotuarele ce deservește imobilele care fac obiectul recepției (inclusiv fâșiile verzi plantate, din lungul străzii), respectiv adiacent străzii Cărămidarilor (pe tronsonul adiacent P.U.Z.) și trotuarul străzii A.

Străziile reglementate prin P.U.Z., str. A și str. Cărămidarilor vor avea acces public nelimitat. În această privință se va prezenta o declarație notarială.

Spațiul verde (S\_Va\*) va avea acces public nelimitat, acesta va fi amenajat în baza unui proiect de specialitate și va fi recepționat anterior ultimului imobil din etapa 2. În această privință se va prezenta o declarație notarială.

De asemenea, în conformitate cu prevederile Regulamentului local de urbanism aferent U.T.R. Rim s-a propus un contract de restructurare cu autoritatea publică și întocmit un studiu de fezabilitate pentru investiția propusă.

Conform Contractului de restructurare propus investitorul își asumă realizarea pe cheltuielă proprie a următoarelor obiective de interes public necesare în zonă:

- construcția cu destinația de învățământ cu regim de înălțime (1-2S)+P+2 și parcela care o deservește, în suprafață de aproximativ 5800 mp, vor fi trecute în domeniul public cu titlu gratuit, anterior recepției finale a ultimei construcții din zona mixtă aferentă etapei 1;
- dezmembrarea și cedarea cu titlu gratuit a unei suprafețe de teren de aproximativ 1886 mp necesară modernizării str. Fabricii și B-dul Muncii;
- amenajarea parcului și locului de joacă cu acces public nelimitat;
- amenajarea circulațiilor prin prelungirea și modernizarea str. Cărămidarilor și realizarea str. A.

Ținând cont de gradul de complexitate și prevederile documentației se propune stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de 7 ani (conform Art. 56, alin. 4 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 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. 1616 din 20.04.2018, a cărui valabilitate s-a prelungit conform Legii nr. 55/2020, 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).

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 restructurare urbană – B-dul Muncii nr. 4-6 – str. Fabricii (front vestic), Ansamblu ”Noroc” poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

**Direcția generală de urbanism**

Arhitect Șef, Daniel Pop



Șef birou, Andreea Mureșan



consilier juridic Luiza Gogoșan

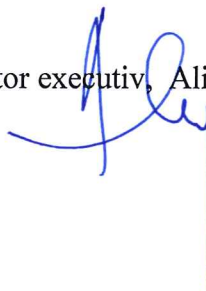


Red. 1 ex. Adina Moldan



**Direcția Juridică**

Director executiv, Alina Rus



2h.08.2021.