

RAPORT DE SPECIALITATE

privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea
Planului Urbanistic Zonal de restructurare urbană – str. Fabricii de Chibrituri nr. 5- 11

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 653919/1/19.11.2021 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de restructurare urbană – str. Fabricii de Chibrituri nr. 5- 11;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 235561/433/2021 S.C. Geainv S.A. și S.C. LIDL Romania S.C.S. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Plan Urbanistic Zonal de restructurare urbană – str. Fabricii de Chibrituri nr. 5- 11.

Documentația a fost întocmită de S.C. Archdesign S.R.L. la comanda proprietarilor S.C. Geainv S.A. și S.C. LIDL Romania S.C.S., pentru o suprafață de teren de aprox. 3,44 ha, delimitat de strada Fabricii de Chibrituri în partea de sud și est, pârâul Nadăș în partea de nord și de drum înscris în CF nr. 272417, nr. cad. 272417 (în suprafață de aproximativ 4000 mp) în partea de vest. Accesul la amplasament se realizează din strada Fabricii de chibrituri, stradă aflată în inventarul domeniului public la poziția 1279.

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014 terenul este încadrat *parțial în UTR Ve - Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic și preponderent în U.T.R Rim - Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă*, zona pentru care autorizarea lucrărilor de construire este condiționată de elaborarea în prealabil a unui Plan urbanistic Zonal. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 101 din 3.04.2020 în vederea inițierii elaborării P.U.Z.

Prin P.U.Z. se reglementează un teritoriu în suprafață de 3,44 ha (nr. cad. 319312, nr. cad 319313, nr. cad. 272417) în scopul coordonării dezvoltării urbanistice integrate a zonei de pe frontul nordic al străzii Fabricii de chibrituri, din vecinătatea estică a unității economice de la nr. 5 (magazinul Dedeman). Se propune dezvoltarea unei unități comerciale, a unui ansamblu mixt (format din 3 corpuri de clădire) și a unei dotări publice/servicii de interes public.

U.T.R RiM1 – zonă mixtă – teritorii urbane cu caracter mixt, cu 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, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism, de sport etc. Locuirea va ocupa între 30% și 70% din suprafața construită desfășurată totală;

- regim de construire: deschis;

- înălțimea maximă admisă: înălțimea maximă nu va depăși 40 m, respectiv regimul de înălțime de (1-3S)+P+8E+R. Nivelul retras va avea o retragere față de planul fațadei de minim 1.8 m. Suprafața construită-desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60% din cea a ultimului nivel plin (neretras). Suplimentar, peste nivelul retras, se admite realizarea unui nivel pentru centrale termice, pompe de căldură, case lift și alte instalații de producere a energiei.

-indici urbanistici: P.O.T. maxim = 60% , C.U.T max= 2,8;

- retragere față de aliniament: min. 3 m;

- retragerea față de limitele laterale: Hcornișă /2 dar nu mai puțin de 9 m;

- retragerea față de limita posterioară: Hcornișă /2 dar nu mai puțin de 9 m;

- circulațiile și accesele: din str. Fabricii de chibrituri;

- staționarea vehiculelor (auto, velo): se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate dispuse la subsol/demisolul/parterul clădirilor;

- *echiparea tehnico-edilitară*: Clădirile noi se vor racorda la rețelele edilitare publice existente. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Punctul de colectare selectivă a deșeurilor, pe patru fracții, va fi de tip îngropat (hidraulic).

- *spații verzi plantate*: spațiile verzi pe sol natural vor ocupa minim 30% din suprafața totală a terenului și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Vegetația înaltă va cuprinde un număr minim de 30 de arbori cu circumferința de cel puțin 35 cm măsurată la 1 m de la colet.

U.T.R S_Ec1 – subzonă dedicată activităților comerciale de tip supermarket și terțiar

- *funcțiune predominantă*: comerț de tip supermarket, hipermarket organizate în clădiri de tip “big box” cu ADC mai mare de 1000 mp, comerț și servicii organizate în sistem “mall”, reprezentanțe comerciale (showroom, desfacere “en detail”);

- *funcțiuni admise cu condiționări*: funcțiuni terțiare, funcțiuni de învățământ, sănătate și asistență socială, cu condiția ca acestea să se concentreze în partea de nord a subzonei S_Ec1, adiacent pâraului Nadăș, pe un teren în suprafață de 2000 mp (parcela 2);

- *regim de construire*: deschis;

- *înălțimea maximă admisă*: înălțimea maximă la cornisă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m;

- *indici urbanistici*: P.O.T. maxim = 60%, C.U.T. max= 1.2;

- *retragere față de aliniament*: minim 10 m;

- *retragerea față de limitele laterale*:

- pentru parcela (1) Hcornișă /2 dar nu mai puțin de 6 m;

- pentru parcela (2) Hcornișă /2 dar nu mai puțin de 4.5 m;

- *retragerea minimă față de limita posterioară*: Hcornișă /2 dar nu mai puțin de 6 m;

- *circulațiile și accesele*: din drumul (nr. cad. 272417, CF nr. 272417) aflat în vecinătatea vestică a subzonei;

- *staționarea vehiculelor (auto, velo)*: în interiorul incintei, de regulă în parcaje organizate la sol. Se admite și staționarea vehiculelor în spații specializate, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament P.U.G.;

- *echiparea tehnico-edilitară*: Clădirile noi se vor racorda la rețelele edilitare publice existente în zonă. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Punctul de colectare selectivă a deșeurilor, pe patru fracții, va fi de tip îngropat (hidraulic).

- *spații verzi plantate*: spațiile verzi pe sol natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală a terenului și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). În cadrul parcajului organizat la sol ce deservește unitatea comercială de tip big box, se vor intercala arbori (de regulă câte unul la 3 locuri de parcare), cu circumferința de minim 35 cm măsurată la 1 m de la colet.

Se mențin prevederile Regulamentului local de urbanism aferent P.U.G. pentru suprafața de teren încadrată în U.T.R. Ve.

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

Anterior emiterii oricărei autorizații de construire, se va dezmembra din parcela inițială (nr. cad. 319312) suprafața de 2000 mp - parcela (2) și se va înscrie în CF nr. 272417 dreptul de servitute auto și pietonală pentru parcela (2), parcelă ce va fi cedată ulterior cu titlu gratuit în proprietate publică.

Prin grija și cheltuiala investitorului se vor realiza următoarele obiective de utilitate publică propuse prin studiu:

- realizarea unei construcții (nivel semifinisat) cu regim de înălțime P+E, cu suprafața construită de min. 500 mp pe parcela (2) din cadrul subzonei S_Ec1 și transferul acesteia în proprietate publică, cu terenul aferent în suprafață de 2000 mp, conform propunerii din planșa A06 - „Proprietatea asupra terenului”, anterior recepției oricărei alte construcții propuse;

- realizarea unui pod velo și pietonal peste pâraul Nadăș în dreptul străzii Papiu Ilarian, cu lățimea de 3,5

m conform propunerii din planșa A03 - „Reglementări urbanistice-zonificare”. Podul va fi realizat anterior recepției oricărei construcții propuse prin studiu, cu excepția construcției de pe parcela (2) din cadrul subzonei S_Ec1;

-realizarea unei treceri de pietoni pe strada Fabricii de Chibrituri în zona intersecției cu str. Gării și semaforizarea (inteligentă) a intersecției dintre str. Gării, str. Fabricii de chibrituri și drumul din incinta ansamblului mixt propus, anterior recepției construcțiilor propuse în zona RiM1.

-realizarea a doua alveole pentru stații de autobuz la strada Fabricii de Chibrituri, anterior recepției construcțiilor propuse în zona RiM1.

Pentru documentația P.U.Z s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 71 din 5.07.2021 fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și Urbanism.

Documentația de urbanism supusă aprobării în Consiliul Local respectă condițiile impuse prin avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 383284/446/2018, astfel cum rezultă din planșa A03 – Reglementări Urbanistice - Zonificare, respectiv “*amenajarea intersecției str. Fabricii de Chibrituri – str. spre Dedeman și spre podul propus prin PUZ Geainv, realizarea unor alveole pentru transportul în comun și reamenajarea str. Gării cu str. Fabricii de Chibrituri pentru realizarea unei benzi pentru virajul la stânga (la venirea dinspre pod Locomotivei spre str. Gării) și semaforizarea cu echipamente inteligente a acesteia*”.

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. 1584 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).

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 notificate 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 Planului Urbanistic Zonal de restructurare urbană – str. Fabricii de Chibrituri nr. 5- 11 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



19.11.2021