

**RAPORT DE SPECIALITATE**  
**privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea**  
**P.U.Z. dezvoltare ansamblu mixt și funcțiuni complementare locuirii,**  
**str. Cosașilor, nr. 47-49**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 519501/1/17.05.2022 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. dezvoltare ansamblu mixt și funcțiuni complementare locuirii, str. Cosașilor, nr. 47-49;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 688012/433/9.12.2021 SDC IMOBILIARE S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. dezvoltare ansamblu mixt și funcțiuni complementare locuirii, str. Cosașilor, nr. 47-49.

Documentația a fost întocmită de S.C. CONPROEX CONSTRUCT S.R.L., la comanda beneficiarului: SDC IMOBILIARE S.R.L., pentru un teren în suprafață măsurată de 8640 mp, aflat în proprietate privată, ce cuprinde imobilul cu nr. cad. 267542, înscris în C.F. nr. 267542. Accesul la amplasament se realizează din strada Cosașilor (înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1213) și circulație reglementată prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L nr. 466/2007 - parte din imobilul cu nr. cad. 340010, C.F. nr. 340010 din care inițiatorul P.U.Z. deține cotă parte.

Teritoriul studiat prin P.U.Z. este zona de restructurare ce se desfășoară între strada Fabricii în partea de est, culoarul aferent canalului Morii în partea de vest, limite cadastrale în partea de nord și strada Vulturului și limite cadastrale în partea de sud, încadrat conform P.U.G. preponderent în UTR Rim/P.U.Z. Restructurarea zonei, schimbarea destinației terenului din zonă cu caracter industrial în zonă mixtă a început în baza P.U.Z. str. Cosașilor nr. 47-49 aprobat prin H.C.L nr. 466/17.07.2007.

Teritoriul studiat cuprinde zona de reglementat, în suprafață de 8640 mp (nr. cad. 267542), adiacentă canalului Morii și vecinătățile adiacente. Ansamblul mixt autorizat din zona de studiu a fost preluat în P.U.Z. ca element existent.

Din punct de vedere al încadrării în P.U.G. aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, terenul este încadrat preponderent în UTR Rim/P.U.Z. - *restructurarea zonelor cu caracter industrial – zonă mixtă*, parțial în UTR Lip – *locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic* și UTR Ve – *zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic*. Conform *Condiționari Primare* din Regulament aferent UTR Rim: *Restructurarea/schimbarea destinației terenurilor unităților industriale, poate fi acceptată de către administrația publică locală pe bază de P.U.Z.* În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 1199 din 9.01.2021 pentru inițierea planului urbanistic zonal.

P.U.Z.-ul propune dezvoltarea unui ansamblu cu caracter mixt (locuire, comerț, servicii – corpurile A, B, C) și funcțiuni complementare locuirii (grădiniță – corpul D), spațiu verde cu acces public nelimitat.

În ceea ce privește capacitatea ansamblului, se propune un număr estimativ de 190 unități locative, fiecare cu suprafață utilă sub 100 mp.

Prin P.U.Z. 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).

Prin P.U.Z. se propune stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

**UTR - M5 – Zona mixtă**

– *funcțiunea predominantă*: structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiale, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism, etc.;

– *regim de construire*: deschis;

– *retragerea față de aliniament*: suprastructura construcțiilor (cu toate elementele fațadei, inclusiv console, balcoane) va fi amplasată la o distanță de minim 3 m față de circulația propusă în partea nordică a parcelei, în prelungirea drumului reglementat prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 466/2007;

– *retragerea față de limita vestică și nordică*: Hcornișă/2 dar nu mai puțin de 9 m;

– *retragerea față de limita sudică și estică*: se va asigura o retragere minimă cf. codului civil;

– *înălțimea maximă admisă*: pentru clădirile comune înălțimea (maximă) nu va depăși 35m, respectiv un regim de înălțime de (1-3)S+P+9E+R. Suplimentar se admite realizarea unui etaj tehnic. Înălțimea totală (inclusiv cu etaje tehnice) nu va depăși 40m;

- *indicii urbanistici*: P.O.T. maxim = 60%, C.U.T. maxim = 3. Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = 40% $\times$ St (suprafața terenului);
- *circulațiile și accesele*: autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Accesul la amplasament se realizează din strada Cosașilor și din strada Fabricii pe drum de interes local, reglementat prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 466/2007. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile;
- *staționarea autovehiculelor*: staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate dispuse la subsolul/demisolul/parterul clădirilor, necesarul locurilor de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit;
- *echiparea tehnico-edilitară*: toate clădirile vor fi racordate pentru asigurarea utilităților la rețelele edilitare publice. Punctul de colectare selectivă a deșeurilor pe patru fracții va fi de tip îngropat, accesibil din spațiul public.

#### **UTR - Is\_A - subzona de instituții și servicii publice sau de interes public**

- *funcțiunea admisă*: funcțiuni de învățământ preșcolar (grădiniță);
- *regim de construire*: deschis;
- *amplasarea construcției pe parcelă*: clădirea cu destinația de grădiniță va fi amplasată în retragere minimă de 3 m față de limita vestică și sudică, minim 10 m față de limita nordică și minim 5 m față de alea de incintă din vecinătatea estică;
- *înălțimea maximă admisă*: (1-2S)+P+E. Suplimentar se poate admite un nivel retras, cu condiția ca înălțimea la cornișă a construcției să nu depășească 8 m, iar înălțimea totală 12 m;
- *indicii urbanistici*: P.O.T. maxim = 25%, C.U.T. maxim = 0,5;
- *circulațiile și accesele*: din strada Cosașilor pe o alee de incintă;
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.;
- *echiparea tehnico-edilitară*: toate clădirile vor fi racordate pentru asigurarea utilităților la rețelele edilitare publice.

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

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

*Anterior emiterii autorizației de construire pentru ansamblu mixt (corp A, corp B și corp C):*

- va fi dezmembrată din parcela inițială suprafața de teren adiacentă canalului Morii, încadrată în UTR Ve și înscrisă în C.F. cu titlul de „spațiul verde cu acces public”;
- va fi dezmembrată din parcela inițială suprafața de 45,30 mp necesară regularizării circulației (conform planșei „A9 Plan proprietatea asupra terenurilor”).

*Anterior recepției ansamblului mixt (corp A, corp B și corp C):*

- imobilul cu destinație de „grădiniță” și terenul aferent acestuia de 1100 mp, vor fi transferate în domeniul public cu titlu gratuit și se va constitui în favoarea Municipiului Cluj-Napoca un drept de trecere pe alea privată din sud, parte din imobilul cu nr. cad. 267542;
- va fi amenajată stația de bike sharing pentru ClujBike la str. Cosașilor și transferată cu titlu gratuit în domeniul public;
- va fi realizată traversarea (pietonală și velo) a canalului Morii;
- va fi transferată în domeniul public, cu titlu gratuit, suprafața de teren (547,70 mp) adiacentă culoarului Morii, amenajată ca spațiu verde și de promenadă în baza unui proiect de specialitate;
- vor fi implementate condițiile impuse prin Avizul Siguranța Circulației nr. 556013/446/25.02.2021, cu privire la reamenajarea intersecției str. Câmpul Pâinii – str. Cosașilor și semnalizarea rutieră pe străzile din zonă.

În baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 173 din 15.11.2021 pentru documentația P.U.Z. Ca și studii de fundamentare s-au întocmit: studiu geotehnic verificat la cerința Af., studiu topografic.

Pentru documentația P.U.Z. s-a emis avizul Serviciului Siguranța circulației nr. 556013/446/2021. Documentația supusă aprobării în Consiliul Local respectă condițiile impuse prin Avizul Siguranța Circulației.

De asemenea, în conformitate cu prevederile Regulamentului local de urbanism aferent UTR RiM, secțiunea *Condiționări primare*, s-a propus de către inițiatorul P.U.Z. un contract de restructurare cu autoritatea publică locală.

Conform propunerii din Contractul de restructurare, investitorul/inițiatorul P.U.Z. își asumă realizarea următoarelor obiective de interes public:

- realizarea traversării Canalului Morii, pietonale și velo, de la strada Cosașilor la incinta industrială Clujana;
- amenajarea stației de bike sharing pentru ClujBike la strada Cosașilor;
- amenajarea zonelor verzi și promenada, cu acces public nelimitat, pe malul estic al Canalului Morii, aferent UTR Ve;
- amenajarea zonă verde cu acces public nelimitat pentru locatarii zonei, în completarea promenadei aferente culoarului canalului Morii;
- edificarea imobilului cu destinația „grădiniță” (corp D) la stadiul semifinisat și trecerea acestuia în domeniul public, cu titlul gratuit, cu terenul aferent;
- implementarea condițiilor tehnice prevăzute în Avizul de principiu nr. 556013/25.02.2021 al Serviciului Siguranța circulației;
- dezmembrarea suprafeței de 45,30 mp și înscrierea acesteia în C.F. cu titlul de „drum”.

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.), 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. 4069 din 26.09.2018, 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).

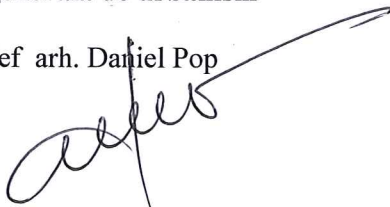
Având în vedere cele expuse mai sus, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

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.

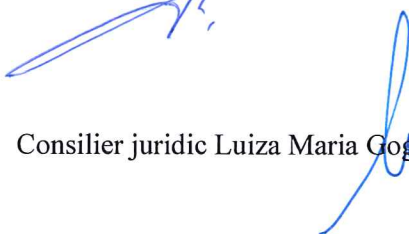
Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. dezvoltare ansamblu mixt și funcțiuni complementare locuirii, str. Cosașilor, nr. 47-49, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

#### **Direcția generală de urbanism**

Arhitect Șef arh. Daniel Pop



Șef birou arh. Andreea Mureșan



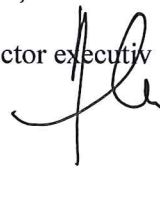
Consilier juridic Luiza Maria Gogoșan



Red.1 ex. Consilier arh. Edith Heczei

#### **Direcția Juridică**

Director executiv Alina Rus



19.05.2022.