

Nr. 557574/433/3.06.2022

RAPORT DE SPECIALITATE
privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea
P.U.Z. de restructurare urbană – Dezvoltare ansamblu cu funcțiuni mixte,
str. Septimiu Mureșanu – latura nordică

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 557483/1/3.06.2022 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. de restructurare urbană – Dezvoltare ansamblu cu funcțiuni mixte, str. Septimiu Mureșanu – latura nordică;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 459936/433/18.04.2022, S.C. MD CONSTRUCT S.R.L. și S.C. DALTON SERVICII S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. de restructurare urbană – Dezvoltare ansamblu cu funcțiuni mixte, str. Septimiu Mureșanu – latura nordică.

Documentația a fost întocmită la faza C.T.A.T.U. de S.C. CONPROEX CONSTRUCT S.R.L., arh. urb. Sorin Mircea Coșoveanu, la solicitarea SDC IMOBILIARE S.R.L. în baza contractului de constituire a dreptului de suprafață și a promisiunii de vânzare cumpărare legalizată, iar ulterior această societate a dobândit părți sociale în S.C. DALTON SERVICII S.R.L. Documentația vizează parcelele aflate în proprietate privată, identificate prin nr. cad. 253387, nr. cad. 255986, nr. cad. 263730, pe care există fond construit propus spre desființare. Accesul la amplasament se realizează din strada Septimiu Mureșanu (fostă str. Maiakovski) înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1464.

Din punct de vedere al încadrării în P.U.G. aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, terenul este încadrat preponderent în U.T.R. RiM - *Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă* și parțial în U.T.R. și parțial în U.T.R. RrM3 - *Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire deschis*. Conform Condiționări Primare din Regulament aferent U.T.R. RiM, Restructurarea/schimbarea destinației terenurilor, poate fi acceptată de către administrația publică locală pe bază de P.U.Z. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 242 din 18.04.2019 pentru inițierea planului urbanistic zonal.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z., în suprafață de 12.023 mp, este încadrat preponderent în U.T.R. RIM și parțial în U.T.R. RrM3, fiind delimitat de str. Septimiu Mureșan în partea sudică, parcelele de pe frontul sudic al străzii Corneliu Coposu în partea nordică și parcele cu fond construit în partea estică și vestică.

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

- U.T.R M5 - Zonă mixtă

-*funcțiune predominantă*: structură funcțională mixtă – locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de sănătate, de turism, alimentație publică;

-*regim de construire*: deschis;

-*înălțimea maximă admisă*: înălțimea totală (maximă) nu va depăși 40 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3)S+P+10E;

-*indici urbanistici*: P.O.T maxim = 60% Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = 40% x St (suprafața terenului) pentru parcelele comune, C.U.T maxim = 2,8;

-*retragere față de aliniament*: clădirile vor fi amplasate în aliniamentul străzii Septimiu Mureșan modernizate (regularizate);

-*retragerea față de limita laterală estică și vestică*: H cornișă/2 dar nu mai puțin de 4,5 m;

-*retragerea față de limitele posterioare*: H cornișă/2 dar nu mai puțin de 9 m. Se admite retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus;

-*amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă*: Ansamblul propus este alcătuit din doua corpuri dezvoltate pe verticala și unite la nivelul subsolurilor, parterului și etajului I. Distanța minimă între cele doua corpuri dezvoltate pe verticala va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 10 m;

-*circulații și accese*: trei accese auto din strada Septimiu Mureșan;

-*staționarea vehiculelor (auto, velo)*: necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament. 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. Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul/demisolul/parterul clădirilor. Se va asigura un număr de 55 de locuri de parcare suplimentare cu acces public, iar la strada Septimiu Muresan se va amenaja un stand de taxi (6 locuri) și o stație de încărcare pentru mașini electrice (2 locuri);

-*echiparea tehnico-edilitară*: toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Ansamblul va dispune de puncte gospodărești de colectare selectivă a deșeurilor pe patru fracții de tip îngropat (hidraulic) accesibile din spațiul public, dimensionate corespunzător (min. 10 m²) astfel încât acestea să nu constituie riscuri pentru sănătatea populației sau să creeze disconfort. Acestea vor fi prevăzute cu rigole de scurgere. Se interzice montarea instalațiilor individuale de gaz pentru încălzire/apa caldă menajeră. Clădirile se vor racorda la sistemul centralizat de încălzire/apa caldă sau la instalații de încălzire/apa caldă de scară sau bloc;

-*spații libere și spații plantate*: Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o înmărmămintă de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Pe latura nordică va fi prevăzută o perdea vegetală – cel puțin 10 arbori cu circumferința de minim 35 cm măsurată la un metru de la colet.

- **U.T.R. M5 S_Va - Subzonă verde 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, edicule, componente ale amenajării peisajere;

-*indicatori urbanistici*: P.O.T max = 5%, CUT max = 0,1;

-*înălțimea maximă admisă*: 4 m, regim de înălțime P;

-*retragerea față de aliniament*: minim 5m;

-*retragerea față de limitele laterale și posterioară*: minim 5m;

-*staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi.

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

- amenajarea unei stații de bike sharing pentru ClujBike la stada Septimiu Mureșan;
- redimensionare canalizare pe strada Septimiu Mureșan și refacerea canalizării vecinilor afectați;
- amenajarea unui spațiu verde (UTR M5 S_Va), cu acces public nelimitat, la stada Septimiu Mureșan, în suprafața de ~500mp și transferul acestuia în domeniu public cu titlu gratuit, conform planșei „A10 Plan proprietate asupra terenurilor”;
- implementarea condițiilor tehnice prevăzute în Avizul Serviciului Siguranța circulației nr. 431860/446/23.06.2021 cu privire la: reamenajarea zonei și a intersecției strada Giordano Bruno- strada Septimiu Mureșan, lărgirea și amenajarea străzii Septimiu Mureșan pe tronsonul adiacent PUZ (bandă auto suplimentară, trotuar, stand taxi, stand încărcare vehicule electrice);
- asigurarea a 55 de locuri de parcare (în interiorul parcelei, în spațiu specializat) suplimentar față de necesarul de parcări pentru funcțiunile proprii care vor fi puse la dispoziția publicului;
- transferul în domeniul public, cu titlu gratuit, a unei suprafețe de ~1100mp, necesară regularizării străzii Septimiu Mureșan, conform planșei „A10 Plan proprietate asupra terenurilor”.

Anterior recepției imobilului mixt:

- vor fi realizate lucrările de reamenajare a zonei și intersecției strada Giordano Bruno- strada Septimiu Mureșan, lucrărilor de lărgire și amenajare a străzii Septimiu Mureșan pe tronsonul adiacent PUZ (bandă auto suplimentară, trotuar, stand taxi, stand încărcare vehicule electrice, plantații de aliniament), lucrări de amenajare a spațiului verde cu acces public nelimitat (UTR M5 S_Va) și a standului bike sharing, lucrări de redimensionare și refacere a canalizării pe strada Septimiu Mureșan;
- spațiul verde cu acces public nelimitat propus (UTR M5 S_Va) va fi amenajat în baza unui proiect de specialitate (mobilier urban, corpuri de iluminat, plantații de aliniament). Vor fi plantați cel puțin 9 arbori cu circumferința minimă de 35cm măsurată la 1m de la colet, anterior recepției imobilului mixt;
- suprafața de teren amenajată necesară lărgirii străzii Septimiu Mureșan și spațiul verde cu acces public nelimitat vor fi transferate în domeniul public cu titlu gratuit, conform propunerii din planșa „A10 Plan proprietate asupra terenurilor”.

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acestora.

În baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 59 din 30.03.2022 pentru documentația P.U.Z. ca și studii de fundamentare

s-au întocmit: studiu geotehnic verificat la cerința Af, studiu topografic.

Pentru documentația PUZ s-a emis avizul Serviciului Siguranța circulației nr. 431860/446/2021. În documentația supusă aprobării în Consiliul Local sunt implementate condițiile impuse prin Avizul Siguranța Circulației.

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

Conform acestui Contract de restructurare, investitorul își asumă realizarea pe cheltuială proprie a următoarelor obiective de interes public necesare în zonă pentru folosul comunității: amenajarea unei stații de bike sharing pentru ClujBike la stada Septimiu Mureșan, redimensionare canalizare pe strada Septimiu Mureșan și refacerea canalizării vecinilor afectați, amenajarea unui spațiu verde (UTR M5 S_Va), cu acces public nelimitat, la stada Septimiu Mureșan, în suprafața de ~500mp și transferul acestuia în domeniu public cu titlu gratuit, reamenajarea zonei și a intersecției strada Giordano Bruno- strada Septimiu Mureșan, lărgirea și amenajarea străzii Septimiu Mureșan pe tronsonul adiacent PUZ (bandă auto suplimentară, trotuar, stand taxi, stand încărcare vehicule electrice), asigurarea a 55 de locuri de parcare (în interiorul parcelei, în spațiu specializat) suplimentar față de necesarul de parcări pentru funcțiunile proprii care vor fi puse la dispoziția publicului, transferul în domeniul public, cu titlu gratuit, a unei suprafețe de ~1100mp, necesară regularizării străzii Septimiu Mureșan.

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. 4900 din 14.11.2019, 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. de restructurare urbană – Dezvoltare ansamblu cu funcțiuni mixte, str. Septimiu Mureșanu – latura nordică, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef arh. Daniel Pop

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Red.1 ex. Consilier arh. Anamaria Popa

Direcția Juridică

Director executiv, Alina Rus

08.06.2022