

RAPORT DE SPECIALITATE
privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea
P.U.Z - restructurare platforma industrială, str. Fabricii nr. 145A – str. Sobarilor

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 555564/1/2.06.2022 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. - restructurare platforma industrială, str. Fabricii nr. 145A – str. Sobarilor;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 312415/433/2022, S.C. SPUT S.A și S.C. SARES S.A. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Planul Urbanistic Zonal - restructurare platforma industrială, str. Fabricii nr. 145A – str. Sobarilor;

Documentația a fost întocmită de S.C. ARHIMAR SERV S.R.L, la comanda beneficiarelor S.C. SPUT S.A și S.C. SARES S.A., pentru teritoriul reglementat prin P.U.Z care este încadrat în U.T.R S_Rim astfel cum este marcat pe planșa 3.2. *Reglementări urbanistice – zonificare* aferente PUG, delimitat de str. Sobarilor în partea de nord, str. Fabricii și parcelele de pe frontul vestic al străzii Fabricii în partea de est, stradă de interes local (care face legătura între str. Sobarilor și str. Marcus Aurelius) în partea de vest și parcela de pe str. Fabricii nr. 131 în partea de sud, precum și accesul la amplasament din str. Fabricii. Strada Fabricii, din care se realizează accesul la amplasament, este înscrisă în inventarul bunurilor aparținând domeniului public la poziția 1277. Prin PUZ se reglementează imobilele cu nr. cad. 256864, nr. cad. 261187, nr. cad. 261188, în suprafață totală de 22.477mp.

Din punct de vedere al evoluției urbanistice a zonei, terenul studiat prin prezentul PUZ a fost încadrat conform PUG 1990 în zonă industrială, conform PUG 1999 în UTR A2 – zona activităților productive și de servicii, iar conform P.U.G aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, terenul este încadrat în UTR Rim - *Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă.*

Zona reprezintă un viitor pol de dezvoltare urbană, facilitat de tendința de retragere a unităților industriale spre periferie sau în zona metropolitană. În partea de vest a amplasamentului (tot pe o fostă platformă industrială) s-a dezvoltat în ultimii ani un ansamblu rezidențial, format din imobile de locuințe colective, în baza PUZ aprobat prin H.C.L nr.30/2012.

În vederea valorificării potențialului de dezvoltare urbană, se propune restructurarea platformei industriale, desființarea fondului construit existent și dezvoltarea unui ansamblu mixt, în concordanță cu caracterul zonei reglementate prin P.U.G, respectiv structură funcțională mixtă.

Ansamblul cu funcțiuni mixte este format din 8 corpuri de clădire (*locuire colectivă, învățământ antepreșcolar- creșă, funcțiuni terțiare, hotel de apartamente, comerț, birouri etc.*) a căror edificare este propusă a se realiza în două faze, cea de-a doua după 2025. Locuirea ocupă o pondere de maxim 70% din suprafața construită desfășurată.

Pentru reducerea deficitului de locuri în creșele publice din Municipiul Cluj-Napoca, realizarea unei creșe la standarde moderne în cartierul Iris, care să asigure accesul la servicii sociale specializate pentru creșterea, îngrijirea și educarea timpurie a copiilor în vârstă până la 3 ani este necesară și oportună, la ora actuală, neexistând o dotare publică pentru învățământ antepreșcolar în cartier.

Conform Condiționării 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. 513 din 14.06.2018 pentru inițierea planului urbanistic zonal. Documentația are la bază un masterplan, studiu de fezabilitate și propunere de contract de restructurare cu Consiliul Local, în conformitate cu prevederile procedurii de restructurare prevăzute de Regulamentul local de urbanism.

În baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 178 din 15.11.2021 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. S_Rim, ce conține zonificarea funcțională a teritoriului și organizarea circulației

- **Zonificare funcțională propusă:**

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

UTR S_Is* - subzonă de servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale;

spațiu verde- scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat în cadrul UTR RiM*;

- **Organizarea circulației**

Circulație nou propusă - str "B" profil tip IIIA 21 m;

Regularizare strada "A" existentă, ce face legătura între str. Sobarilor și str. Marcus Aurelius – profil propus – 7m carosabil + trotuare de 1,5m și locuri de staționare auto, cf. Planșei Reglementări urbanistice -- zonificare;

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:* locuire colectivă, funcțiuni terțiare, funcțiuni de turism și de administrare a afacerilor;

-*înălțimea maximă admisă:* (1-3S)+P+7E;

-*indici urbanistici:*

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

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului) pentru parcelele comune și respectiv AC maximă = 50% x St pentru parcelele de colț

- *retragere față de aliniament:* în aliniamentul străzii "B" și în retragere de minim 3 m față de str. "A" și față de str. Sobarilor.

- *retragerea față de limitele laterale și posterioară:* conform planșei A08- Reglementări urbanistice zonificare;

- *amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:* Distanța dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală sau mai mare decât 2/3 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă. Se admite depășirea regulilor de retragere pentru volumele caselor de scară.

- *circulațiile și accese:* accesul în zonă se realizează din str. Sobarilor și din str. Fabricii, pe un drum de acces de 7 m carosabil + trotuar de 1,5 m pe latura nordică, ce se dezvoltă la o ampriză de 21 m (str. "B") și din str. „A”, (7m carosabil + trotuar de 1,5m pe latura estică și locuri de staționare), pe tronsonul de la intersecția cu str. "B" până la intersecția cu str. Marcus Aurelius.

- *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.

- *spații verzi :* pe parcela (5), de pe latura sudică a străzii "B", se va amenaja un spațiu verde cu acces public nelimitat, în suprafață de 785mp

U.T.R. 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 sănătate – creșă;
- *înălțimea maximă admisă*: (S)+P+E;
- *indici urbanistici*: P.O.T. maxim = 60%, C.U.T. maxim = 2,2;
- *retragere minimă față de aliniament*: minim 40 m față de str. A;
- *retragerea față de limitele laterale*: H/2 dar nu mai puțin de 4,5 m;
- *retragerea față de limita posterioară*: minim 6 m;
- *circulațiile și accese*: din strada "A" (care face legătura între str. Fabricii și str. Marcus Aurelius);
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate la sol și/sau subsol, necesarul de parcaje calculându-se conform Anexei 2 la Regulament PUG;
- *echiparea tehnico-edilitară*: toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice;

Reglementări privind organizarea circulațiilor : în conformitate cu condițiile stabilite prin avizului nr. 605084/446/10.12.2020 și nota internă nr. 490500/446/23.09.2021 emise de Serviciul Siguranța Circulației, obligațiile care intră în grija și cheltuiala investitoarelor S.C. SPUT S.A și S.C. SARES S.A. sunt:

1. Realizarea și modernizarea, la profilul prevăzut în planșa Reglementări urbanistice-zonificare a străzii „B”, inclusiv racordarea acesteia cu str. ”A”.
2. Prelungirea, realizarea și modernizarea, la profilul prevăzut în planșa Reglementări urbanistice-zonificare a străzii „A”, inclusiv racordările acesteia cu strada „B” și str. Marcus Aurelius.
3. Intrarea și ieșirea auto pe/de pe strada propusa „B” care debușează în str. Fabricii se vor realiza doar prin viraje de dreapta.
4. 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 rutiera orizontală și verticală, rețele aferente transportului în comun etc. și obținerea Autorizației de Construire.

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

Conform *planșei A.10 – Proprietatea asupra terenurilor*, strada nou propusă (str. B), suprafața de teren necesară lărgirii străzii „A” și străzii Fabricii, precum și suprafața de teren aferenta subzonei S_Is* sunt propuse pentru trecere în domeniul public.

Implementarea investițiilor se va realiza în două faze/etape :

Etapa 1: teritoriului situat pe frontul sudic al străzii “B” precum și circulațiile ce le deservesc – str.”B” și str.”A”.

Anterior emiterii autorizațiilor de construire pentru clădirile propuse pe parcela (3) și parcela (5) (cf. Planșei A12 Plan Parcelar) , se vor echipa edilitar complet (inclusiv iluminat stradal) și realiza la strat de uzură partea carosabilă a străzilor “A” și “B” (*inclusiv suprafața pentru staționarea autovehiculelor prevăzută la nivelul carosabilului*), iar până la recepția construcțiilor vor fi amenajate trotuarele ce deservesc parcelele reglementate în etapa 1.

Anterior recepției construcției de pe parcela (5), imobilul cu destinația de creșă și terenul aferent (parcela 3), va fi trecută în domeniul public cu titlu gratuit.

Etapa 2: teritoriul situat pe frontul nordic al străzii “B”, până la str. Sobarilor (parcela 4 cf. Planșei Plan Parcelar)

Emiterea autorizațiilor de construire pentru investițiile din etapa 2 se va face după recepția finală a lucrărilor din etapa 1, însă nu mai repede de 2025.

Strada nou propusă (str. ”B”), suprafața de teren necesară lărgirii străzii „A” (parcela 2) și suprafața de teren necesară lărgirii str. Fabricii (parcela 1) , vor fi trecute în domeniul public cu titlul gratuit anterior recepției construcțiilor propuse în etapa 2.

La nord de amplasamentul studiat prin prezentul PUZ s-a aprobat prin H.C.L nr. 754/2021 P.U.Z de restructurare urbană – B-dul Muncii nr. 4-6 – str. Fabricii (front vestic) Ansamblu ”Noroc”. Reamenajarea și dotarea alveolei pentru stația de transport în comun de pe str. Fabricii intră în obligația beneficiarilor PUZ aprobat prin H.C.L nr.754/2021.

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).

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. 111 din 10.01.2018 (valabil până în 10.01.2021), 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).

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 de inițiatorul/investitorul PUZ, principalul obiectiv de interes public asumat de către acesta este edificarea, pe cheltuiala proprie, a unei construcții (S)+P+E cu destinația de creșă și transferarea acesteia în proprietatea municipiului, cu titlu gratuit, împreună cu terenul aferent de 1485mp (UTR S_Is*).

Clădirea cu destinație de creșă va fi predată către autoritatea publică la stadiul finisat, având instalațiile electrice, termice și sanitare complete, sistemul de încălzire centralizat, uși interioare, geamuri termopan, șapă, pereți gletuiți și cu două straturi de lavabil alb, calorifere montate, parchet în sălile de clase, gresie și faianță în băi, obiecte sanitare în băi și spațiile administrative, pardoseli specifice pe holuri, conform normativelor în vigoare. Totodată curtea creșei va fi amenajată în baza unui proiect de specialitate (trotuare alei, spații verzi, etc).

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 restructurare platforma industrială, str. Fabricii nr. 145A – str. Sobarilor 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

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

07.06.2022.