

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – restructurare urbană,
Bulevardul Muncii nr. 2 – str. G. G. Byron nr. 1-3

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 681526/1/11.08.2022 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – restructurare urbană, Bulevardul Muncii nr. 2 – str. G. G. Byron nr. 1-3;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 403432/433/2022, S.C. LUCAROM IMPEX S.R.L. și S.C. ANNADONA RESIDENCE S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. – restructurare urbană, Bulevardul Muncii nr. 2 – str. G. G. Byron nr. 1-3.

Documentația a fost întocmită de S.C. EKTRA STUDIO S.R.L., la comanda beneficiarelor: S.C. LUCAROM IMPEX S.R.L. și S.C. ANNADONA RESIDENCE S.R.L., pentru un teren în suprafață măsurată de 22476 mp aflat în proprietate privată, ce cuprinde imobilele cu nr. cad. 2872 (înscris în C.F. nr. 262053), nr. cad. 317330 (înscris în C.F. 317330) și nr. cad. 313009 (înscris în C.F. 313009).

Teritoriul reglementat prin P.U.Z., în suprafață de 22476 mp, se află la intersecția Bulevardului Muncii cu strada G. G. Byron, fiind delimitată de U.T.R. RrM3 și U.T.R. RiM în partea sudică. Accesul la amplasament se realizează din Bulevardul Muncii (*stradă înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1088*) și strada George Gordon Byron (*stradă înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1316*).

Conform prevederilor P.U.G., terenul reglementat prin P.U.Z. este încadrat în U.T.R. S_Rim – *Restructurarea zonelor cu caracter industrial – Subzonă mixtă*, teritoriu pentru care Regulamentul local de urbanism nu permite autorizarea directă a executării lucrărilor de construire, ci condiționează autorizarea de elaborarea în prealabil a unui Plan Urbanistic Zonal. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 251 din 22.03.2018 în vederea inițierii elaborării P.U.Z.

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:

– **Zonificare funcțională propusă:**

U.T.R. M – zonă mixtă – ansamblu mixt, cu o structură funcțională echilibrată, rezultat al aplicării procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial;

– spațiu verde – grădină cu acces public nelimitat în cadrul U.T.R. M.

U.T.R. S_Is_G – subzonă de instituții publice și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate – învățământ preșcolar (grădiniță).

– **Organizarea circulației:**

Bulevardul Muncii profil tip I – 35 m, str. George Gordon Byron profil tip III.B – 18 m și str. „A” profil tip III.G – 15 m.

Construcțiile înscrise în C.F. nr. 262053, nr. cad. 2872-C1 și nr. cad. 2872-C2 sunt propuse pentru desființare.

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

U.T.R. M – zonă mixtă – ansamblu mixt, cu o structură funcțională echilibrată, rezultat al aplicării procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial

– *funcțiunea predominantă*: structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, funcțiuni terțiare, administrative (spații birouri). Parterele spre principalele spații publice (bulevardul Muncii) vor avea funcțiuni de interes pentru public;

- *regim de construire*: deschis pentru imobilele cu front la str. „A” și închis pentru imobilele cu front la str. G. G. Byron și Bulevardul Muncii;
- *retragerea față de aliniament*: în aliniamentul reglementat al Bulevardului Muncii, retragere de 3 m față de aliniamentul reglementat al străzii G. G. Byron și 3 m față de aliniamentul străzii propuse „A”;
- *retragerea față de limitele laterale și posterioare*:

La principalele artere de trafic (bvd. Muncii și str. G. G. Byron) – în situațiile în care a fost reglementat regim de construire închis – corpurile de clădire vor fi dezvoltate pe o adâncime de maxim 20 m față de regimul de aliniere reglementat.

În situațiile reglementate cu regim de construire deschis, retragerea față de limitele laterale va fi egală sau mai mare cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară a clădirilor în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 m.

Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi mai mare sau egală cu jumătatea din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară a clădirilor, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

- *înălțimea maximă admisă*:

(1-3S)+P+9E pentru clădirile de pe frontul vestic al bvd. Muncii și zona de intersecție cu str. Oașului;

(1-3S)+P+4E pentru clădirile de pe frontul estic al străzii G. G. Byron;

(1-3S)+P+6E pentru clădirea de pe frontul sudic al străzii „A”;

- *indicii urbanistici*: P.O.T. max. = 60%, C.U.T. max. = 2.8 ADC/mp;
- *circulațiile și accesele*: din G. G. Byron, Bulevardul Muncii și strada nou propusă „A”;
- *spații verzi*: în cadrul zonei mixte, va fi amenajat un scuar verde cu acces public nelimitat, cu o suprafață minimă de 2700 mp, pe latura nordică a străzii „A”, în interiorul ansamblului mixt;
- *staționarea autovehiculelor*: staționarea vehiculelor va fi realizată 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 P.U.G. 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 vor fi racordate 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.

U.T.R. S_Is_G – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale

- *funcțiune predominantă*: funcțiuni de învățământ preșcolar (grădiniță);
- *regim de construire*: deschis;
- *înălțimea maximă admisă*: (S/D)+P+E, Hcornișă max. = 10 m. Se admit nivele parțiale (supante) cu condiția încadrării la înălțimea la cornișă reglementată;
- *indicii urbanistici*: P.O.T. max. = 25%, C.U.T. max. = 0.5;
- *retragere față de aliniament*: minim 3 m;
- *retragerea față de limitele laterale și posterioare*: H/2 dar nu mai puțin de 5 m față de limitele laterale și H/2 dar nu mai puțin de 6 m față de limita posterioară. 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. „A”;
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 a Regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.;
- *echiparea tehnico-edilitară*: toate clădirile vor fi racordate pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Pe parcursul delurării procedurii de aprobare, certificatul de urbanism nr. 225 din 25.01.2018 a expirat la data de 07.06.2022, fiind emis certificatul de urbanism nr. 1508 din 15.06.2022, cu menținerea avizelor obținute în baza certificatului de urbanism emis anterior. Pe cale de consecință a fost emis Avizul Arhitectului șef nr. 119 din 4.07.2022 cu valabilitate pe durata certificatului de urbanism nr. 1508 din 15.06.2022.

Pentru documentația P.U.Z. s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 119 din 4.07.2022 fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism și Avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 558174/446/7.06.2022.

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiarele acestuia, inclusiv lucrările de infrastructură rutieră, conform prevederilor din Avizul nr. 558174/446/7.06.2022 emis de către Serviciul Siguranța Circulației.

Conform Avizului nr. 558174/446/7.06.2022 emis de către Serviciul Siguranța Circulației lucrările care vor fi suportate de către beneficiari sunt:

- lărgirea străzii George Gordon Byron la profil de 18 m, între Bulevardul Muncii și până la limita parcelei studiate, conform planului avizat, prin dezmembrarea din parcela inițială a suprafeței necesare, respectiv reamenajarea prin realizarea adiacentă parcelei studiate a unui spațiu verde cu lățimea de 1.50 m și a unui trotuar cu lățimea de 1.50 m;
- lărgirea și amenajarea Bulevardului Muncii, între intersecția cu str. G. G. Byron și str. „A”, conform planului vizat, față de situația existentă cu: încă o bandă carosabilă de 3.50 m, alveolă pentru stand taxi cu 10 locuri (lungime de minim 55 m), pistă de biciclete de 1.50 m lățime și spațiu verde tampon între pista de biciclete și standul taxi/banda 1 carosabilă. Noul trotuar va avea lățime de 3 m. Pe lungimea alveolei de la standul taxi se va realiza un trotuar cu lățimea de 1.50 m, care se va conecta cu trotuarul principal, realizat spre imobile, printr-o trecere de pietoni pe pista de biciclete, la mijlocul alveolei taxi. 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 și relocarea rețelelor edilitare subterane din trotuarul existent în trotuarul propus;
- lărgirea, reconfigurarea și amenajarea intersecției cu sensul giratoriu Bulevardul Muncii-str. G. G. Byron ținând cont de lărgirea bulevardului, conform planului vizat. Lărgirea intersecției va fi realizată prin dezmembrarea din parcela inițială a suprafeței necesare, iar lucrările presupun inclusiv refacerea/relocarea aliniamentului stâlpilor de susținere a liniei de tramvai și relocarea rețelelor edilitare subterane în funcție de reconfigurarea propusă;
- realizarea și asfaltarea str. „A” la profil de 15 m, inclusiv racordarea acestei străzi cu Bulevardul Muncii lărgit. Intrarea/ieșirea pe/de pe str. „A” în/pe Bulevardul Muncii se va realiza numai prin viraje de dreapta;
- realizarea benzii de decelerare pentru accesul de pe Bulevardul Muncii pe strada nou propusă „A” la P.U.Z. Bulevardul Muncii – Byron;
- 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, iar în faza D.T.A.C. va fi necesară obținerea avizului de la Siguranța Circulației și Poliția rutieră pentru planurile de semnalizare rutieră orizontală și verticală;
- toate amenajările aferente P.U.Z.-ului vor trebui să aibă în vedere și să respecte prevederile Legii 101/2020 și ale normativului NP 051-2012.

Conform planșei „U.6. Proprietatea asupra terenurilor” suprafața de teren necesară lărgirii B-dului Muncii și lărgirii străzii G. G. Byron, precum și suprafața de teren aferentă U.T.R. S_Is_G sunt propuse pentru trecere în domeniul public, cu titlu gratuit.

Suprafețele de teren necesare lărgirii bvd. Muncii și străzii G. G. Byron vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu titlul de „drum” anterior emiterii oricărei autorizații de construire, iar până la recepția finală a primei construcții din etapa 2, vor fi trecute în domeniul public cu titlu gratuit. Anterior trecerii în domeniul public, acestea vor fi amenajate (bandă carosabilă, alveolă pentru stație taxi, pistă biciclete, spațiu verde, trotuar, bandă decelerare și intersecția cu sensul giratoriu), pe cheltuiala investitorului, conform Aviz nr. 558174/446/7.06.2022 emis de Serviciul Siguranța Circulației.

Implementarea investițiilor se va realiza în două faze/etape:

Etapa 1: cuprinde construcțiile dispuse în regim de construire deschis, de pe frontul sudic al străzii „A” și cele de pe frontul estic al străzii G. G. Byron.

Anterior emiterii autorizațiilor de construire pentru imobilele de locuie colective, va fi echipată edilitar și realizată la strat de uzură partea carosabilă a str. „A”, iar până la recepția construcțiilor vor fi amenajate trotuarele (inclusiv iluminat stradal).

Anterior recepției imobilelor de locuințe colective, construcția cu destinația de învățământ preșcolar (realizată la nivel finisat), cu parcela aferentă (U.T.R. S_Is_G) va fi transferată în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca cu titlu gratuit și se va constitui în favoarea Municipiului Cluj-Napoca drept de trece pe strada nou propusă (str. „A”).

Etapa 2: cuprinde construcțiile dispuse în regim de construire închis, de pe frontul vestic al bd. Muncii și intersecția cu str. Oașului.

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

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. 1508/15.06.2022, 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).

Demersurile în vederea elaborării P.U.Z. au fost începute în baza certificatului de urbanism nr. 225 din 25.01.2018, prelungit în temeiul Legii nr. 55/2020. La data depunerii cererii nr. 403432/433/2022 pentru promovare spre aprobare în Consiliul Local, certificatul de urbanism nr. 225/25.01.2018, precum și avizele emise pentru P.U.Z. obținute în baza acestuia, erau în termen de valabilitate.

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.

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, suplimentar fiind notificați 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.

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, cu modificările și completările ulterioare, 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 Planului Urbanistic Zonal – restructurare urbană, Bulevardul Muncii nr. 2 – str. G. G. Byron nr. 1-3 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 Maria Gogozan

Red.1 ex. consilier arh. Edith Heczei

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

 11.08.2022