

**RAPORT DE SPECIALITATE**

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Reamenajare zona Piața Mărăști și a străzilor adiacente,  
construire parking subteran**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 804219/1/14.10.2022 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;  
Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Reamenajare zona Piața Mărăști și a străzilor adiacente, construire parking subteran;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 668719/433/2022, MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, prin DIRECȚIA GENERALĂ COMUNICARE, DEZVOLTARE LOCALĂ ȘI MANAGEMENT PROIECTE – Serviciul Strategie și dezvoltare locală, management proiecte, solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. – Reamenajare zona Piața Mărăști și a străzilor adiacente, construire parking subteran.

Documentația a fost întocmită de S.C. PLANWERK ARHITECTURĂ ȘI URBANISM S.R.L. la comanda beneficiarului: MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, pentru un teren în suprafață măsurată de ~ 11.4 ha. aflată în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, ce cuprinde imobilele cu nr. cad. 344939, nr. cad. 345812, nr. cad. 334172, nr. cad. 330115, nr. cad. 333757 și parte din imobilele cu nr. cad. 330878, nr. cad. 340628, nr. cad. 340530, nr. cad. 333273, nr. top. 23782 (înscris în C.F. nr. 297174), nr. top. 4360/1 (înscris în C.F. nr. 305569), nr. top.: 23706, 23707, 23708/1, 23709 (înscris în C.F. nr. 307858), nr. top.: 23783, 23784, 23785 (înscris în C.F. 297162), nr. top. 23781 (înscris în C.F. 350652), nr. top. 23780 (înscris în C.F. vechi nr. 49050).

Teritoriul reglementat prin P.U.Z. în suprafață de aproximativ 11.4 ha. cuprinde zona Pieței Mărăști și a străzilor adiacente: Aleea Bibliotecii, B-dul 21 Decembrie 1989 (pe tronsonul p-ța. Mărăști – str. Buftea), str. Aurel Vlaicu (pe tronsonul p-ța. Mărăști – str. Aurel Vlaicu nr. 5), Calea Dorobanților (pe tronsonul adiacent nr. 98 – 106 și incinta de la nr. 105), str. Fabricii (pe tronsonul p-ța. Mărăști – str. București), str. Ciocârliei și str. Crinului. Străzile ce fac obiectul PUZ sunt înscrise în inventarul domeniului public, respectiv: Aleea Bibliotecii - poziția 1097, Bulevardul 21 Decembrie 1989 - poziția 1086), str. Aurel Vlaicu- poziția 1057), Calea Dorobanților - poziția 1141, str. Fabricii - poziția 1277, str. Ciocârliei - poziția 1177 și str. Crinului - poziția 1220.

Calitatea spațiului public, pe toată suprafața arealului studiat, este afectată de predominanța suprafețelor dedicate traficului motorizat, în defavoarea circulației pietonale și a celei cu mijloace nemotorizate. Se remarcă consumul semnificativ de suprafețe cauzat de parcajele la sol și de garaje individuale. După epuizarea capacității proiectate a cartierului, parcajele au ocupat treptat suprafețe verzi, trotuare și benzi carosabile.

Incintele rezidențiale studiate (în mod special Dorobanților 105 și Dorobanților 111, situate la vest, respectiv la est de Aleea Bibliotecii) sunt complet lipsite de spații verzi accesibile public, locuri de joacă sau amenajări de petrecere a timpului liber.

Principalele disfuncționalități ale zonei studiate sunt:

- suprafețe pietonale neatractive, subdimensionate și/sau ocupate de mașini parcate nereglementar. Accesibilitate limitată pentru persoane cu dizabilități;
- lipsa infrastructurii pentru biciclete / trotinete;
- număr redus de arbori în spațiul public;
- spații verzi reduse ca suprafață și deficitare dpdv al accesibilității și tipului de amenajare. Spațiul verde amenajat pe Aleea Bibliotecii este dificil de accesat de pietoni, fiind înconjurat pe toate laturile de artere de circulație și parcări;
- insuficiența dotărilor urbane - mobilier, locuri de joacă, amenajări pietonale pentru recreere, agrement și promenadă;
- stare degradată a amenajărilor existente (pavaje, trepte, ziduri de sprijin etc);
- iluminat public uzat moral, cu consum ridicat de energie;
- absența stațiilor de încărcare pentru vehicule electrice;



Prin măsuri de regenerare a spațiilor publice și a infrastructurii și de restructurare urbană, Piața Mărăști poate prelua rolul unui centru de cartier și – mai mult decât atât – a unui pol de dezvoltare și atractivitate pentru partea de est a orașului, pe axul între centrul istoric și aeroport.

Principalele avantaje ale zonei:

- poziție favorizantă pe axul est-vest al orașului, cu o bună legătură spre nord;
- infrastructură de transport public bine dezvoltată, cu perspective de dezvoltare viitoare;
- mixaj funcțional echilibrat locuire / servicii / comerț / instituții;
- configurație urbanistică reprezentativă;
- rezerve de teren (inclusiv public) pentru regenerare / dezvoltare;
- terenuri sub-utilizate în raport cu potențialul dat de poziția lor urbanistică.

Prin P.U.Z. se studiază un teritoriu de ~23.2 ha. și se stabilesc reglementări urbanistice pe ~11.4 ha., în vederea regenerării rețelei de spații publice și celei de mobilitate, cu accent pe favorizarea modalităților sustenabile de mobilitate (transport public, biciclete/trotinete, pietonal) și creșterea atractivității spațiului public pietonal, prin amenajarea și dotarea sa cu vegetație, mobilier urban, dotări și echipamente.

## **Reglementări pentru spațiul public**

### **1. Reglementări privind organizarea circulației**

#### ***Bulevardul 21 Decembrie 1989 (pe tronsonul p-ța. Mărăști – str. Buftea)***

- se păstrează sensurile de circulație existente;
- se elimină o bandă de circulație în direcția vest-est (în prezent utilizată ca parcare) și se introduc benzi dedicate transportului public și circulației velo;
- se reorganizează parcajele din profilul bulevardului (cu bretea dedicată), cu includerea stațiilor de încărcare pentru vehicule electrice;
- se reorganizează și modernizează stațiile de transport public, atât la nivelul alveolelor de oprire, cât și la cel al construcțiilor aferente (copertine, chioșcuri, ticketing etc.);
- se reorganizează sensul giratoriu, inclusiv prin asigurarea accesului și evacuării unui parcaj subteran public propus în zona Aleii Bibliotecii;
- se organizează standuri taxi (10 locuri);
- se extind plantațiile de aliniament, cu păstrarea arborilor valoroși;
- se accesibilizează și amenajează zona verde adiacentă bisericii Sf. Petru;
- se reamenajează trotuarele, prin introducerea de plantații, mobilier urban, pavaje, iluminat public, diferite dotări;
- se desființează construcții cu caracter comercial/parazitar.

#### ***str. Aurel Vlaicu (pe tronsonul p-ța. Mărăști – str. Aurel Vlaicu nr. 5)***

- se păstrează sensurile de circulație existente;
- se introduc benzi dedicate transportului public și circulației velo;
- se reorganizează parcajele din profilul străzii (cu bretea dedicată), cu includerea stațiilor de încărcare pentru vehicule electrice;
- se reorganizează și modernizează stațiile de transport public, atât la nivelul alveolelor de oprire, cât și la cel al construcțiilor aferente (copertine, chioșcuri, ticketing etc.);
- se schimbă poziția stației Arte Plastice (spre vest), pentru fluidizarea circulației pe acest tronson;
- se organizează standuri taxi (7 locuri);
- se extind plantațiile de aliniament, cu păstrarea arborilor valoroși;
- se lărgesc și reamenajează trotuarele, prin introducerea de plantații, mobilier urban, pavaje, iluminat public, diferite dotări;
- se reamplasează stația de monitorizare a calității aerului;
- se desființează construcții cu caracter comercial/parazitar.

#### ***str. Fabricii (pe tronsonul p-ța Mărăști – str. București)***

- se păstrează sensurile de circulație existente;
- se introduc piste pentru biciclete, pe ambele laturi;
- se reorganizează parcajele de pe latura de vest (prin dispunere paralel cu axul străzii);
- se lărgesc și reamenajează trotuarele, prin introducerea de plantații, mobilier urban, pavaje, iluminat public, diferite dotări.



### ***Aleea Bibliotecii***

- se păstrează sensurile de circulație existente, cu eliminarea unei benzi carosabile în direcția nord-sud;
- se grupează benzile carosabile, în vederea îmbunătățirii accesului pietonal pe suprafața pietei;
- se elimină locurile de parcare de pe latura vest;
- se introduc piste pentru biciclete, în ambele sensuri de circulație;
- se introduc plantații de aliniament pe ambele laturi ale zonei carosabile;
- se propune realizarea unui parcaj subteran public cu o capacitate de cca. 280 locuri, cu acces și evacuare din sensul giratoriu;
- se reamenajează scuarul verde, cu suplimentarea arborilor, introducerea de mobilier urban, zone de recreere și joacă;
- se grupează cele trei puncte de acces în parkingul subteran într-un pavilion urban, care include o cafenea și pergole, oferind astfel umbră și adăpost la intemperii.

### ***Strada Crinului***

- se organizează circulația cu sens unic în direcția sud-nord pe străzile Crinului și Iazului (între Bd. 21 Decembrie 1989 – str. București, în tandem cu străzile Buftea și Gorunului, organizate în sens invers);
- se introduc piste pentru biciclete în ambele sensuri de circulație;
- se reorganizează parcajul la sol din apropierea intersecției cu Bulevardul 21 Decembrie 1989.

### ***Strada Ciocârliei***

- se păstrează sensurile de circulație existente (sens unic est-vest, dublu sens în zona intersecției cu str. Fabricii);
- se introduce o pistă pentru biciclete în direcția opusă circulației motorizate (vest/est);
- se introduc locuri de parcare (paralel cu axul străzii).

### ***Calea Dorobanților (pe tronsonul adiacent nr. 98 – 106)***

- se păstrează sensurile de circulație existente, cu eliminarea unei benzi carosabile în direcția est-vest (zona Bibliotecii Județene);
- se realizează o stație de transport public, retrasă față de circulație (în dreptul Consiliului Județean Cluj) și se amenajează locuri de parcare pentru persoane cu dizabilități;
- se reamenajează trotuarele, prin introducerea de plantații, mobilier urban, pavaje, iluminat public, diferite dotări;
- se amenajează piste pentru biciclete, în ambele sensuri.

## **2. Reglementări privind parcajul și scuarul Aleii Bibliotecii**

- se propune realizarea unui parcaj subteran, pe două niveluri și reamenajarea spațiului public de la partea superioară a parcajului;
- circulații și accese: accesul și evacuarea mașinilor sunt prevăzute prin intermediul unor rampe și a unor bretele dedicate, care fac legătura cu sensul giratoriu din Piața Mărăști. Accesul pietonal este prevăzut prin intermediul a trei nuclee de circulație (scări), dintre care unul dotat cu lift. Nucleele sunt orientate spre Piața Mărăști (nucleu nord), str. Dorobanților/ Biblioteca Județeană/ Consiliul Județean (nucleu sud), scuarul pietonal (nucleu centru);
- scuarul Aleii Bibliotecii rezultă din extinderea zonei exclusiv pietonale spre vest și conectarea acesteia la rețeaua de spații publice din zonă. Scuarul include zone verzi plantate dens cu arbori și suprafețe multifuncționale, toate dotate cu mobilier și iluminat public LED. Punctele de acces pietonal sunt integrate arhitectural în amenajarea spațiului public, sub forma unui pavilion urban.

## **3. Reglementări privind incinta Calea Dorobanților nr. 105**

- se propune eliberarea curții de garaje și parcări și realizarea unui parcaj subteran, conectat la garajul subteran existent la subsolul blocului aflat la est, cu acces comun din Calea Dorobanților;
- înălțimea maximă a parcajului: (1-2)S;
- se reorganizează incinta, în vederea creșterii calității locuirii, prin extinderea zonei dedicate pietonilor și prin introducerea spațiilor de joacă și de relaxare;
- se amenajează la sol, 12 locuri de staționare de scurtă durată pentru vizitatori.

Parcellele adiacente străzilor reglementate prin P.U.Z. își mențin încadrarea funcțională stabilită prin P.U.G.

Pentru documentația P.U.Z. s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 144 din 18.07.2022 fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism și Avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 704777/466/2021.

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

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).

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, 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 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. 3739/6.10.2020, 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, 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 – Reamenajare zona Piața Mărăști și a străzilor adiacente, construire parking subteran poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

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

Arhitect Șef Daniel Pop

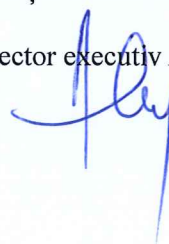
Șef birou arh. Andreea Mureșan

Consilier juridic Luiza Maria Gogozan

Red.1 ex. consilier arh. Edith Heezei

#### **Direcția Juridică**

Director executiv Alina Rus

 14.10.2022