

RAPORT DE SPECIALITATE
privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea
P.U.Z. de urbanizare - dezvoltare ansamblu mixt - Str. Bună Ziua - nord

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 911456/1/09.12.2022 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;
Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. de urbanizare - dezvoltare ansamblu mixt - Str. Bună Ziua - nord;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 756342/433/2022 EMERGENT REAL ESTATE S.A. prin Pașcu Nicolae solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. de urbanizare - dezvoltare ansamblu mixt - Str. Bună Ziua - nord.

Documentația a fost întocmită de S.C. TRANS FORM S.R.L., la comanda beneficiarilor: STK PROPERTIES S.A. și EMERGENT REAL ESTATE S.A., pentru un teren în suprafață măsurată de 19.262 mp, aflat în proprietate privată, ce cuprinde imobilele cu nr. cad. 331592, nr. cad. 312543, nr. cad. 336140, nr. cad. 312878, nr. cad. 312478, nr. cad. 282711, nr. cad. 312534 și nr. cad. 328230.

Teritoriul de reglementat prin P.U.Z. este situat pe frontul nordic al străzii Bună Ziua, fiind delimitat de parcelele de pe frontul estic al străzii Ștefan Luchian în partea de vest și proprietăți private cu fond construit în partea de nord și est.

Conform P.U.G aprobat prin HCL 493/2014 terenul reglementat prin P.U.Z este încadrat parțial în UTR UM3 - *Zonă de urbanizare - Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic* și parțial UTR ULc - *Zona de urbanizare - Ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente*, zone pentru care Regulamentul local de urbanism nu permite autorizarea directă a executării lucrărilor de construire, ci condiționează autorizarea de elaborarea și aprobarea în prealabil a unui Plan Urbanistic Zonal. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 332 din 26.11.2020 în vederea inițierii elaborării P.U.Z.

Prin P.U.Z se propune dezvoltarea unui teren în suprafață de 19.262 mp pe bază de structură parcelară, respectiv: parcela I (UTR M3_CBZ) pe care se va edifica un ansamblu mixt (locuire colectivă, comerț, alimentație publică, birouri, funcțiuni financiar-bancare, terțiar, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism, agrement și sport) și parcela II (UTR S_Is_CBZ) dedicată realizării unei creșe.

Accesul la zona mixtă se realizează direct din strada Bună Ziua, înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1130. Perimetral zonei mixte (parcela I), este propusă o circulație cu ampriză de 12 m (parțial aleea Gogu Constantinescu, fiind constituită anterior prin PUD aprobat prin HCL nr. 546/2004), ce deservește ansamblul funcțional și care asigură totodată accesul la parcela II (UTR S_Is_CBZ). Accesele carosabile la parcajele colective situate în interiorul construcțiilor se vor face conform normativelor specifice. Accesele pietonale în clădiri se vor face direct, fără trepte sau praguri sau vor fi dotate cu lifuri/platforme de ridicare.

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 specifice după cum urmează:

U.T.R M3_CBZ - Zonă mixtă cu regim de construire deschis (parcela I)

- *funcțiunea predominantă* : structura funcțională mixtă (locuire colectivă, comerț, alimentație publică, birouri, funcțiuni financiar-bancare, terțiar, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism, agrement și sport). Pondere locuire/birouri – maxim 30% din suprafața utilă a imobilului mixt;
- *regim de construire*: deschis;
- *înălțimea maximă admisă*: 11 niveluri supraterrane, respectiv (1-4)S+D+P+Mez+8E; Hmax cornișă = 40m, H max 45m; Suplimentar, se poate realiza un etaj tehnic (care va cuprinde zona de centrale termice colective, CTA-uri, camere tehnice), cu condiția ca suprafața construită să fie de maxim 20% din suprafața construită a ultimului nivel.
- *indicii urbanistici*: P.O.Tmax= 40%, C.U.T maxim= 2,2;

- *retragerea față de aliniament (limita sudică):* minim 3 m față de strada Bună Ziua (regularizată);
- *retrageri față de limitele laterale (estică și vestică):* minim 12 m;
- *retragerea față de limita posterioară (limita nordică):* minim 12 m;
- *circulații, accese:* Accesul la zona mixtă se realizează direct din str. Bună Ziua; Perimetral zonei mixte (parceta I), este propusă o circulație cu ampriză de 12 m (parțial aleea Gogu Constantinescu), ce deservește ansamblul funcțional și care asigură totodată accesul la parceta II (UTR S_Is_CBZ). Accesele carosabile la parcajele colective situate în interiorul construcțiilor se vor face conform normativelor specifice. Accesele pietonale în clădiri se vor face direct, fără trepte sau praguri sau vor fi dotate cu lifuri/platforme de ridicare.
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, în spații specializate dispuse la subsolul/demisolul/parterul clădirilor, necesarul de parcaje calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul local de urbanism aferent PUG;
- *spații verzi:* pe ansamblul parcelei, adiacent străzii Bună Ziua, se organizează un spațiu verde compact, cu acces public nelimitat, având o suprafață minimă de 25% din suprafața parcelei. Spațiul verde va cuprinde vegetație (joasă, medie și înaltă), luciu de apă, sisteme de alei, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- *echiparea tehnico-edilitară:* Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

UTR S_Is_CBZ – Subzonă de instituții și servicii publice (parceta II)

- *funcțiune predominantă:* funcțiuni de învățământ (grădiniță) și sănătate (creșă);
- *regim de construire:* izolat;
- *înălțimea maximă admisă:* trei nivele supraterane; H max cornișă 8 m, Hmax 12 m. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R;
- *indicii urbanistici:* P.O.Tmax= 60%, C.U.T maxim= 2,2;
- *retragerea față de limita sudică:* minim 5m față de circulația perimetrală din UTR M3_CBZ;
- *retragerea față de limitele laterale:* Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m;
- *retragerea față de limita posterioară:* Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m;
- *circulații, accese:* Accesul auto și pietonal pe parceta II se realizează de pe latura sudică, din circulația reglementată prin PUZ la ampriză de 12 m (parțial aleea Gogu Constantinescu);
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, necesarul de parcaje calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul local de urbanism aferent PUG;
- *echiparea tehnico-edilitară:* Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

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

Anterior emiterii autorizației de construire pentru imobilul mixt:

1. suprafața de teren necesară regularizării străzii Bună Ziua va fi dezmembrată din parceta inițială și înscrisă în CF cu titlul de „drum”.
2. pe tronsonul adiacent PUZ, strada Bună ziua va fi lărgită cu o bandă carosabilă cu lățimea de 3 m, va fi realizat un trotuar nou cu lățimea de 2 m ,vor fi relocate/refăcute amenajărilor existente, va fi realizată semnalizarea rutieră orizontală și verticală și realizate rețelele pluviale și edilitare (inclusiv iluminat public), în conformitate cu cerințele din Avizul Serviciului Siguranța circulației nr. 337094/446/20.04.2022 emis pentru PUZ.

Anterior recepției imobilului mixt construcția de pe parceta II (realizată la nivel finisat), cu parceta aferentă (UTR S_Is_CBZ) va fi transferată în proprietatea Municipiului, cu titlu gratuit, conform propunerii din planșa „*Proprietatea asupra terenurilor*” și *Declarației autentificată sub nr. 3424 din data de 8 decembrie 2022* și se va constitui în favoarea Municipiului Cluj-Napoca drept de trecere pe strada nou propusă (parte din parceta I).

Spațiul verde cu acces public nelimitat¹, adiacent străzii Bună Ziua, va fi realizat în baza unui proiect de specialitate. Spațiul verde va conține vegetație joasă, medie și înaltă (*cel puțin 11 arbori cu circumferința minimă de 35cm măsurată la 1m de la colet*), luciu de apă, sisteme de alei, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile.

Circulația² reglementată prin P.U.Z. la ampriză de 12 m (parțial alea Gogu Constantinescu), va fi echipată edilitar (inclusiv iluminat stradal) și amenajată în baza unui proiect de specialitate.

Acestea (^{1,2}) vor fi transferate în proprietatea Municipiului, cu titlu gratuit, conform propunerii din planșa „Proprietatea asupra terenurilor” și Declarației autentificate sub nr. 3424 din data de 8 decembrie 2022, în termen de maxim 6 luni de la recepția la terminarea lucrărilor.

Pentru documentația P.U.Z. s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 143 din 18.07.2022, fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism și Avizul Serviciului Siguranța Circulației sub nr. 724873/446/8.09.2022.

Condițiile impuse prin Avizul Arhitectului-șef cu privire la autorizarea executării lucrărilor de construire respectă regulile generale stabilite prin Hotărârea Comisiei de circulație nr. 660277/446/22.11.2021, precum și prevederile Avizului Siguranța Circulației nr. 724873/446/8.09.2022 emis pentru P.U.Z..

Părțile din construcție având destinația de locuire/birouri, a căror pondere este de maxim 30% din suprafața utilă a imobilului mixt, vor fi recepționate după 2026, în conformitate cu prevederile H.G nr. 343/2017 sau după executarea lucrărilor de infrastructură rutieră care majorează capacitățile de circulație în zonă.

La faza D.T.A.C, proiectul tehnic pentru construirea imobilului mixt, va fi supus avizării în Comisia de estetică urbană.

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. 2263/20.07.2021, prelungit conform Legii nr. 55/2020, 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.

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 (anunț ziar, afișare proiect pe site-ul primăriei, afișare panou informativ - în baza datelor furnizate de inițiatorul P.U.Z.), răspunzându-se observațiilor primite în perioada 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 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 P.U.Z. de urbanizare - dezvoltare ansamblu mixt - Str. Bună Ziua - nord 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 Gogozan

Red.1 ex. Consilier arh. Camelia Găz

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

09.12.2022