

**RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – dezvoltare ansamblu urban Science Campus,
str. Tiberiu Popoviciu - sud**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 993842/2.2/15.12.2023 al consilierului local, viceprimar, Dan-Ștefan Tarcea;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. – dezvoltare ansamblu urban Science Campus, str. Tiberiu Popoviciu – sud.

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 822713/433/10.10.2023 Municipiul Cluj-Napoca, prin Serviciul de dezvoltare locală și management proiecte, solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Planul Urbanistic Zonal- dezvoltare ansamblu urban Science Campus, str. Tiberiu Popoviciu – sud.

Documentația a fost întocmită de S.C. KXL STUDIO S.R.L., arh. urb. Andrei Lucian Nistor, la comanda Municipiului Cluj-Napoca, pe un teren situat în cartierul Lomb în suprafață de aproximativ 8,5 ha, ce cuprinde imobilele cu nr. cad. 317516, 317517, 317518, 317519, 317529, 317530, 317531, 317532, 317533, 317534, 317535, 317536, 317537, 317538, 317539, 317540, 317541, 317542, 317543, 317549, 317550, 317551, 317552, 317553, 317554, 317555, 317556, 317557, 317558, 317559, 317560, 317561, 317562, 317563, 317564, 317565, 317566, 317567, 317568, 317569, 317570, 317571, 317572, 317573, 317574, 317575, 317576, 317577, 317578, 317579, 317580, 317581, 317582, 317583, 317584, 317585, 317586, 317587, 317588, 317589, 317590, 317591, 317592, 317593, 317594, 317595, 317596, 317597, 317598, 317599, 317600, 317601, 317602, 317603, 317604, 317605 și parte din imobilele cu nr. cad. 317613, 317614, 317615, 317616.

Zona Lomb reprezintă la nivelul orașului Cluj-Napoca o zonă periferică, în curs de dezvoltare, cu potențial (planificat) de zonă științifică (educare, cercetare, inovare). Teritoriul studiat prin P.U.Z. este situat pe frontul sudic al străzii Tiberiu Popoviciu, fiind delimitat de limită intravilan în partea de sud, parcele libere de construcții în partea de vest și parcelă cu fond construit (parter) în partea de est. Accesul la amplasament se realizează din str. Tiberiu Popoviciu (domeniu public).

Din punct de vedere al încadrării în P.U.G. 2014, terenul este încadrat în UTR U/PUZ Lomb, teren pentru care, anterior intrării în vigoare a actualului P.U.G., a fost aprobat un Plan urbanistic zonal prin H.C.L nr. 167/2014, modificat prin H.C.L nr. 464/2014, prin care se reglementează zona ca una rezidențială cu dotări (UTR L3 1a). Nu au fost însă realizate investiții pe terenul în cauză, terenul prezentându-se la ora actuală ca fiind liber de construcții.

Municipalitatea dorește să dezvolte pe acest amplasament o infrastructură pentru educație, cercetare, inovare și transfer tehnologic (Science Campus Cluj), care să aducă împreună actori din sistemul de educație și cercetare, din mediul economic și antreprenorial, societatea civilă și administrația locală. În acest sens a organizat în decursul anului 2022 un concurs internațional de soluții, în vederea selecționării celei mai bune soluții și atribuirea contractului de proiectare pentru Science Campus Cluj. Prezentul PUZ s-a elaborat având la bază soluția câștigătoare a concursului de soluții.

Vizavi de terenul pentru Science Campus Cluj se află Cluj Innovation Park, alcătuit din două clădiri, CREIC - Centrul Regional de Excelență pentru Industrii Creative și TEAM - Technology, Evolution, Entrepreneurship and Microenterprises. Cele două clădiri sunt promovate ca fiind asemănătoare la nivel de concept, dar orientate specializat spre destinații diferite. CREIC propune spații dinamice, unele chiar atipice, pentru comunități de creativi, freelanceri, pentru start-up-uri și chiar corporații, cu activitate în industriile culturale și creative. TEAM se concentrează pe activitățile de microproducție din cele mai diverse domenii și oferă spații unde se pot dezvolta soluții inovatoare – parcele de teren, hale de microproducție și spații de birouri.

Astfel, există o compatibilitate între utilizarea funcțională propusă prin P.U.Z. și dezvoltările existente în zonă.

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 stabilesc reglementări urbanistice specifice în vederea dezvoltării unui ansamblu urban destinat cercetării, educației și antreprenoriatului (Science Campus Cluj). Prin P.U.Z. se stabilește o *etapizare* a procesului de dezvoltare a ansamblului urban, astfel:

Etapa 1 - cuprinde un teritoriu în suprafață de 6,67 ha, destinat realizării a două obiective de investiții: **Science campus centre** (CLAS Centre for Life, art and science – Centru pentru viață, artă și știință, Piață urbană și Bază Sportivă) și **Campus universitar Babeș Bolyai** (Facultatea de Matematică – Informatică, cămine pentru studenți și InfoBioNano for Health). În vederea facilitării implementării investiției, terenul poate fi divizat în două loturi, aferente celor două obiective.

Etapa 2 - vizează un teritoriu de 1,83ha, din partea sud-vestică a teritoriului reglementat în etapa 1.

Prevederi P.U.Z.- R.L.U. propuse (Etapa 1)

U.T.R. Is_A1 – Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente

– *funcțiune predominantă*: instituții și servicii publice sau de interes public;

– *utilizări admise*: funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de cultură, funcțiuni sportive, funcțiuni comerciale, funcțiuni administrative;

– *regim de construire*: deschis;

– *înălțimea maximă admisă*: regimul de înălțime maxim admis este de 4S+Ds+P+7E. Înălțimea maximă admisă a clădirilor este de 44,00m raportat la cota terenului amenajat. Se permite realizarea de subsoluri suplimentare în cazul în care sunt necesare pentru asigurarea locurilor pe parcare și dacă din punct de vedere geotehnic terenul o permite, la următoarea fază de proiectare.

– *indici urbanistici*: P.O.T. maxim = 60% ; C.U.T. maxim = 2.2;

– *amplasarea față de aliniament*: se va face conform planșei „U.04.01. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională”. Alinierea viitoarelor clădiri se va realiza respectând limita de proprietate și se va retrage față de aceasta conform distanțelor propuse în *Planșa de Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională*;

– *retragerea față de limitele laterale și posterioare*: Viitoarea dezvoltare se va înscrie în edificabilul propus prin planșa U.04.01. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională, aferentă documentației actuale de tip P.U.Z. În cazul dezmembrărilor realizate pentru fiecare obiectiv în parte Obiectiv 1 (Piață urbană și bază sportivă + CLAS) și Obiectiv 2 (Facultatea de matematică și informatică, Centru de cercetare-dezvoltare-inovare – InfoBioNano4Health, Cămin studentesc - 500 de locuri), viitoarele construcții se pot amplasa pe limitele laterale și posterioare de proprietate viitoare cu respectarea distanțelor față de clădirile amplasate pe parcelă raportate la întreg ansamblul.

Retragerile minime vor fi următoarele:

Pentru Edificabilul 1

- Minimum 21,00 m față de limita sudică a limitei terenurilor ce au generat PUZ;

- Minimum 16,00 m față de limita estică a limitei terenurilor ce au generat PUZ;

- Minimum 44,00 m față de limita nordică a limitei terenurilor ce au generat PUZ;

Pentru Edificabilul 2

- Minimum 22,00 m față de limita sudică a limitei terenurilor ce au generat PUZ;

Pentru Edificabilul 3

- Variabil între minimum 9,00 m și minimum 18,00 m față de limita vestică a limitei terenurilor ce au generat PUZ;

- Minimum 5,00 m față de limita nordică a limitei terenurilor ce au generat PUZ;

Pentru Edificabilul 4

- Minimum 22,00 m față de limita sudică a limitei terenurilor ce au generat PUZ. ;

– *circulațiile și accesele*: Accesele carosabile și pietonale se vor realiza din drumul public str. Tiberiu Popoviciu, conform planșei „U.04.01. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională”;

– *staționarea autovehiculelor*: Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice. Se pot amenaja locuri de parcare la sol, subsol și suprateran. Numărul minim al acestora se va dimensiona și asigura în raport cu funcțiunea propusă, conform anexei nr. 5 la HG 525/1996 Regulamentul general de urbanism din 27.06.1996. De asemenea pentru fiecare 4 locuri de parcare, se va planta câte un arbore.

Locurile de parcare din incintă amplasate la sol, vor fi alocate preponderent vizitatorilor sau dedicate serviciilor de drop-off / curierat cu access controlat, iar locurile de parcare din parcările subterane, vor fi destinate preponderent utilizatorilor fiecărui obiectiv (profesori, studenți, cercetători, personal auxiliar, antreprenori, etc.) cât și parțial vizitatorilor / turiștilor. 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.

În plus, se vor respecta prevederile Regulamentului Local de Urbanism Cluj (PUG Mun. Cluj – Napoca) _ Anexa 2 _ necesarul de parcaje, astfel:

Obiectiv 1 (Piață urbană și bază sportivă + CLAS)

CLAS

- Parcare auto: 1 loc de parcare la 50 mp AU + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)
- Parcare pentru biciclete - 1 loc la 50 mp AU
- În plus, vor fi prevăzute minim 4 autocare simultan, care îi vor lăsa pe vizitatori în fața intrării și vor aștepta în parcare;
- În plus, în parcaje / garaje cu o capacitate mai mare de 10 locuri, vor fi destinate persoanelor cu dizabilități:
- minim 1 loc până la 20 de locuri de parcare obișnuite;
- minim 2 locuri până la 50 de locuri de parcare obișnuite;
- minim 4 locuri până la 100 de locuri de parcare obișnuite;
- minim 6 locuri până la 200 de locuri de parcare obișnuite
- minim 6 locuri la peste 200 de locuri de parcare obișnuite + câte 1 loc la fiecare 100 de locuri peste 200 de locuri de parcare obișnuite;
- În plus, se vor prevedea 6 locuri de parcare pentru personal (min. 80 de angajați).

Locurile de parcare pentru mașini se vor amenaja preponderent în subsolul clădirii, iar parcările pentru biciclete și alte mijloace nemotorizate vor fi preponderent la sol. În măsura în care spațiul permite, se poate suplimenta numărul locurilor de parcare pentru a deservi și alte categorii de public în afara vizitatorilor CLAS.

BAZĂ SPORTIVĂ

Terenuri de sport fără public (tribune):

- 1 loc de parcare la 250 mp teren de sport
- parcare pentru biciclete** - 1 loc la 250 mp teren de sport

Obiectiv 2 (Facultatea de matematică și informatică, Centru de cercetare-dezvoltare-inovare – InfoBioNano4Health, Cămin studentesc - 500 de locuri)

FMI

- Parcare auto: 1 loc de parcare la 40 mp AU destinată activității de bază;
- Parcare pentru biciclete - 1 loc la 20 mp AU destinată activității de bază;

Locurile de parcare pentru mașini se vor amenaja pe cât posibil într-o parcare comună cu a Centrului InfoBioNano4Health dar cu accese distincte, controlate și/sau restricționate în clădiri, iar parcările pentru biciclete și alte mijloace nemotorizate vor fi preponderent la sol. Parcările necesare pentru toate sub-obiectivele UBB vor fi tratate integrat, pe cât posibil. Restul locurilor de parcare vor fi amenajate la sol.

INFOBIONANO4HEALTH

- Parcare auto: 1 loc de parcare la 80 mp AU
- Parcare pentru biciclete - 1 loc la 80 mp AU

CĂMINE

- Parcare auto: 1 loc de parcare la 80 mp AU destinată activității de bază
- Parcare pentru biciclete - 1 loc la 35 mp AU destinată activității de bază

Locurile de parcare pentru mașini se vor amenaja parțial în parcare comună a FMI și InfoBioNano4Health, iar parcările pentru biciclete și alte mijloace nemotorizate vor fi preponderent la sol. Parcările necesare pentru toate sub-obiectivele UBB vor fi tratate integrat, pe cât posibil.

—*echiparea tehnico-edilitară*: toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare publice.

Strada adiacentă laturii vestice a amplasamentului, ce se desprinde din str. Tiberiu Popviciu, reglementată la ampriză de 16m (profil 2-2) va fi echipată edilitar și adusă la strat de uzură anterior recepției obiectivelor de investiții din zona Is_A1.

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

Pentru documentația P.U.Z. s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 159 din 2.10.2023 fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism.

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. 2904 /15.11.2022 , 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).

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 căroră 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 - dezvoltare ansamblu urban Science Campus, str. Tiberiu Popoviciu – sud poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local..

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef arh. Daniel Pop

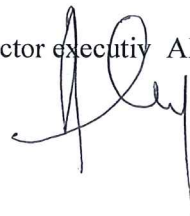
Sef birou arh. Andreea Mureșan

Consilier juridic Luiza Maria Gogozan

red.lex. arh. Camelia Gâz

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

 15.12.2023.