

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de restructurare urbană (platformă industrială TDR), dezvoltare ansamblu mixt – str. Oașului - str. Gării (str. Oașului nr. 27)

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 411002/1/11.04.2024 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca; Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de restructurare urbană (platformă industrială TDR), dezvoltare ansamblu mixt – str. Oașului - str. Gării (str. Oașului nr. 27);

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 826130/433/11.10.2023, S.C. HEXAGON DISTRICT S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. – de restructurare urbană (platformă industrială TDR), dezvoltare ansamblu mixt – str. Oașului - str. Gării (str. Oașului nr. 27).

Documentația a fost întocmită de S.C. ARHIMAR SERV S.R.L., la comanda beneficiarei: S.C. HEXAGON DISTRICT S.R.L., pentru un teren în suprafață măsurată de 1.33 ha, aflat în proprietate privată, ce cuprinde imobilele cu nr.cad. 262351, nr. cad. 262399, nr.cad. 264293, nr.cad. 264294, nr.cad. 265206, nr. cad. 265216, nr.cad. 265230, nr.cad. 265267, nr.cad. 265328, nr.cad. 265363, nr.cad. 265398 și nr.cad. 265293.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z., în suprafață de 1.33 ha, este mărginit de strada Gării în partea de sud, str. Oașului în partea de est, str. Oașului Fundătură în partea de nord și limită U.T.R. Rim (platforma industrială „Libertatea”) în partea de vest. Accesul la amplasament se realizează din strada Gării (*stradă înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1308*), strada Oașului Fundătură (*stradă înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1540*) și strada Oașului (*stradă înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1540*).

Conform prevederilor P.U.G., terenul reglementat prin P.U.Z. este încadrat în U.T.R. Rim - *Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă 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. 213 din 20.09.2022. în vederea inițierii elaborării P.U.Z.

Prin P.U.Z. se propune dezvoltarea unui imobil mixt (servicii medicale, birouri, turism, rezidențial, spații comerciale și servicii) cu o capacitate de aproximativ 4000 mp spații servicii medicale, aproximativ 1600 mp spații birouri, 250 de unități de cazare, aproximativ 120 de apartamente și 5600 mp funcțiuni comerciale, care necesită maxim 450 locuri de parcare/garare auto. În ceea ce privește reglementările specifice instituite prin PUZ, raportat la reglementările de ordin general ale Regulamentului PUG, acestea vizează următoarele aspecte:

- prin RLU PUZ se propun în plus funcțiunile comerciale en detail și servicii de mari dimensiuni, asistență socială. Locuirea și birourile sunt max. 30% din suprafața utilă totală a ansamblului mixt, în P.U.G. fiind între 30%-70%.

- prin PUZ se propune înălțimea maximă a clădirilor să fie de 37 m, în condițiile în care RLU PUG prevede maxim 28 m;

Prin P.U.Z. se propune restructurarea fostei platforme industriale TDR de pe str. Oașului nr. 27, în suprafață de 1,33 ha, schimbarea destinației terenului din zonă cu caracter industrial în spațiu urban cu funcțiune mixtă și stabilirea de reglementări specifice în vederea construirii după cum urmează:

U.T.R. Rim* – zonă mixtă

– *funcțiunea predominantă*: structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, funcțiuni comerciale en detail și servicii de mari dimensiuni, culturale, de învățământ, de sănătate și asistență socială, turism. Locuirea și spațiile birouri vor ocupa maxim 30% din suprafața utilă totală a ansamblului mixt. Parterele spre principalele spații publice vor avea funcțiuni de interes public;

– *regimul de construire*: închis;

– *înălțimea maximă admisă*: (1-2)S+P+7E, Hmaxim la cornișă nu va depăși 32 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 32 m. Prin excepție, pentru corpul de clădire aflat în poziție dominantă (intersecția străzii Oașului cu strada Oașului Fundătură) se admite regim de înălțime mai mare, (1-2)S+P+9E, fără a depăși 37 m în punctul cel mai înalt.

– *indicii urbanistici*: P.O.T. maxim = 60 %, C.U.T. maxim = 2,8 ADC/mp;

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 50 % x St (suprafața terenului);

- *amplasarea față de aliniament*: corpurile de clădire vor fi amplasate în aliniamentul străzii Gării și străzii Oașului, în front continuu închis și în retragere minimă de 3 m față de strada Oașului Fundătură;
- *retragerile față de limitele laterale*: jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 4,5 m;
- *circulații și accese*: din str. Gării și din str. Oașului Fundătură;
- *staționarea vehiculelor*: se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul/demisolul/parterul clădirilor. Necesarul de parcaje (auto și velo) va fi dimensionat conform Anexei 2 la Regulamentul Local de Urbanism aferent 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*: Zona este echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

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

Astfel, pentru documentația P.U.Z. s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 155 din 22.09.2023, fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism și Avizul Arhitectului șef nr. 53 din 15.02.2024, precum și Avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 525037/466/2023 conex cu nr. 805817/446/19.10.2023 care a fost actualizat în baza certificatului de urbanism nr. 1296/17.05.2022.

Luând în considerare prevederile avizului nr. 525037/466/2023 conex cu nr. 805817/446/19.10.2023 al Serviciului Siguranța Circulației emis pentru P.U.Z., prin prezentul aviz se impun următoarele condiții:

- anterior emiterii autorizației de construire a imobilului din ansamblu (cu excepția trotuarelor adiacente străzilor Oașului fundătură și Gării care trebuie realizate cel mai târziu anterior recepției imobilului) vor fi realizate următoarele lucrări (în baza unor proiecte de specialitate): lărgirea și reamenajarea str. Gării, lărgirea și reamenajarea intersecției de tip sens giratoriu Oașului – Gării, lărgirea și reamenajarea str. Oașului între str. Oașului Fundătură și str. Gării, reamenajare a str. Oașului Fundătură și a intersecției acesteia cu str. Oașului și semaforizare, asphaltarea străzilor și intersecțiilor propuse la lărgire și reamenajare, realizare a semnalizării rutiere orizontale și verticale, realizare rețelei pluviale și a rețelelor edilitare, refacere aliniament stâlpi de susținere iluminat public și linia de tramvai. (Tema de proiectare pentru modernizarea infrastructurii rutiere și tehnico-edilitare va fi avizată de către Direcția tehnică.)
- la imobilul propus, cu mai multe corpuri de clădire, cu funcțiuni de: locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, funcțiuni comerciale en detail și servicii de mari dimensiuni, culturale, de învățământ, de sănătate și asistență socială, turism, producerea efectelor la trafic prin recepția construcțiilor va fi, în prima etapă, numai a funcțiilor de: funcțiuni comerciale en detail și servicii de mari dimensiuni, culturale, de învățământ, de sănătate și asistență socială, turism, iar pentru restul funcțiilor, în etapa a doua, ulterior anului 2026 sau numai după executarea lucrărilor de infrastructură care să crească capacitățile de circulație în zona studiată. (În acest caz, demonstrarea capacităților de circulație se va face prin completarea, prin grija investitorilor, a studiului inițial cu o analiză actualizată a indicilor de circulație.)

La propunerea beneficiarei PUZ vor fi realizate următoarele obiective de interes public:

- suprafețele de teren necesare lărgirii străzii Oașului, străzii Gării și străzii Oașului Fundătură, conform planșei Reglementări urbanistice, vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pentru structura funcțională mixtă, iar până la recepția acesteia vor fi transferate în domeniul public cu titlu gratuit;
- modernizarea, pe cheltuiala beneficiarei PUZ, a infrastructurii rutiere și tehnico-edilitare a străzii Oașului, Gării și Oașului Fundătură, pe tronsoanele adiacente PUZ;
- o unitate individuală cu suprafața utilă de minim 450 mp, de la parterul imobilului spre spațiul public, cu acces direct din exterior, va fi trecută în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, cu titlu gratuit, în termen maxim de 6 luni de la recepția imobilului, la nivel semifinisat (uși, tâmplării, șape și tencuieli).

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. 1296 din 17.05.2022, 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. 1575 din 11.04.2019, prelungit în temeiul Legii nr. 55/2020.

Procesul elaborării prezentei documentații de urbanism a implicat parcurgerea următoarelor etape:

- inițierea elaborării documentației de urbanism prin emiterea Avizului de oportunitate nr. 33 din 5.02.2020, ce a avut la bază certificatul de urbanism nr. 1575 din 11.04.2020,
- elaborarea studiilor de fundamentare (studiu topografic, studiu geotehnic, studii analitice),
- elaborarea formei preliminare a documentației de urbanism supusă consultării publice,
- obținerea de avize și/sau acorduri solicitate prin certificatul de urbanism nr. 1575 din 11.04.2020,
- redactarea finală a documentației de urbanism - cu introducerea tuturor observațiilor din avize și/sau acorduri și obținerea Avizului arhitectului Șef pentru P.U.Z.

După avizarea documentației P.U.Z., certificatul de urbanism nr. 1575 din 11.04.2019. și-a încetat valabilitatea, emițându-se ulterior certificatul de urbanism nr. 1296 din 17.05.2022, în aceleași condiții ca și certificatul de urbanism nr. 1575 din 11.04.2019. și s-au actualizat avizele de amplasament.

În baza certificatului nou obținut s-a actualizat Avizul arhitectului Șef emis pentru P.U.Z. (Aviz Arhitectului Șef nr. 155 din 22.09.2023, Avizul Arhitectului Șef nr. 53 din 15.02.2024. și Avizul de oportunitate nr. 213 din 20.09.2022.), pentru a putea continua procesul elaborării documentației de urbanism și a trece la etapa de aprobare a propunerii documentației de urbanism de către Consiliul Local Cluj-Napoca.

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 (*amunț ziar, afișare proiect pe site-ul primăriei, afișare panou informativ pe amplasament, iar suplimentar s-au transmis notificări proprietarilor parcelelor învecinate, 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 Planului Urbanistic Zonal – de restructurare urbană (platformă industrială TDR), dezvoltare ansamblu mixt – str. Oașului- str. Gării (str. Oașului nr. 27) 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 Gogoșan

Red.1 ex. consilier, arh. Carmen Coțofan

Direcția Juridică

Director executiv, Alina Rus

12.04.2024