

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea
Planului Urbanistic Zonal - etapizare investiții reglementate prin P.U.Z. – Dezvoltare
ansamblu mixt, str. Traian nr. 40-46 aprobat prin Hotărârea nr. 213 din 26.05.2021.

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 554617/1/27.06.2024 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind P.U.Z. - etapizare investiții reglementate prin P.U.Z. – Dezvoltare ansamblu mixt, str. Traian nr. 40-46 aprobat prin Hotărârea nr. 213 din 26.05.2021.

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin Hotărârea nr. 213 din 26.05.2021 a fost aprobată documentația PUZ - Dezvoltare ansamblu mixt, str. Traian nr. 40-46, beneficiari: S.C. SIFI CJ OFFICE S.A., S.C. DORALEX COM S.R.L. și S.C. MAPOCOM ESTATE 1 S.R.L. care prevede restructurarea parcelelor de pe str. Traian nr. 40-42 și str. Traian nr. 44-46, în vederea realizării unui ansamblu multifuncțional compus dintr-un hotel și un imobil mixt (locuințe colective și spații servicii-comerț).

În perioada 2021-2023, indicile costurilor în construcții a crescut cu o rată fără precedent, indicând o continuă majorare a prețurilor materialelor de construcții, pe fondul crizei pandemice (care a perturbat lanțurile de aprovizionare) și continuând cu războiul din Ucraina, astfel costul investițiilor preconizate s-a majorat semnificativ. Din rațiuni financiare, beneficiarii PUZ au solicitat implementarea etapizată a investițiilor, obiectivul pe termen scurt fiind realizarea imobilului mixt (str. Traian nr.44-46), iar obiectivul pe termen lung fiind realizarea hotelului (str. Traian nr. 40-42). Pe parcele distincte sunt propuse cele două obiective de investiție, astfel pot fi realizate independent.

Astfel, în vederea etapizării investiției (cu menținerea reglementărilor urbanistice aprobate prin Hotărârea nr. 213/2021) s-a emis Avizul Arhitectului Șef nr. 142 din 17.05.2024, în baza Certificatului de urbanism nr. 1037 din 9.05.2024.

Etapa 1 cuprinde parcela cu nr. cad. 344733 (dezmembrată din parcela inițială cu nr. cad. 326185) situată la adresa administrativă str. Traian nr. 44 – 46 și nr. cad. 344732 (drum),

Etapa 2 cuprinde parcela cu nr. cad. 353576 (dezmembrată din parcela inițială cu nr. cad. 274270) situată la adresa administrativă str. Traian nr. 40 – 42 și nr. cad. 353575 (drum),

Etapizarea nu afectează reglementările urbanistice și nici interesul public, având în vedere că cele 30 de locuri amplasate la subsolul imobilului din etapa 1 corespund celor 30 de locuri de parcare de pe carosabilul străzii Traian, între str. Daniil Bărceanu și pod Traian. Mai mult, precizăm faptul că în actuala reglementare numărul de locuri de parcare publice se mărește cu 30, astfel Etapa 1 - 30 de locuri și Etapa 2 cu 58 de locuri astfel cum au fost aprobate cu Hotărârea nr. 213 din 26 mai 2021.

Etapa 1 – PARCELA 1 – str. Traian nr. 44 – 46 (nr. cad. 344733) și nr. cad. 344732 (drum)

Anterior recepției construcției propuse:

- vor fi plantați cel puțin doi arbori cu circumferința de minim 35 cm măsurată la 1 m de la colet pe frontul sudic al străzii Daniil Bărceanu;
- suprafața de teren necesară regularizării străzii Daniil Bărceanu (nr. cad. 344732), conform planșei 3.2. *Reglementări urbanistice aferente PUG*, a fost dezmembrată din parcela inițială (nr. cad. 326185) și înscrisă în CF cu titlul de “drum” și va fi transferată în domeniul public cu titlu gratuit;
- pe spațiul verde pe sol natural se vor planta cel puțin 5 arbori cu circumferința de minim 35 cm

măsurată la 1 m de la colet.

Condiții de trafic:

- vor fi asigurate 118 locuri de parcare/garare auto în subsol, din care 30 de locuri de parcare sunt suplimentare funcțiunilor propuse și sunt cu acces public și vor fi asigurate în subsol 1;
- pe str. Traian se vor desființa cele 30 de locuri de parcare existente pentru a se reorganiza circulația prin realizarea unei benzi dedicate pentru BUS între str. Daniil Berceanu și Pod Traian, pe sensul de venire spre Pod Traian. Locurile de parcare desființate se vor asigura la subsolul 1 al construcției prevăzute la nr. 44-46 și vor fi realizate și funcționale și cu caracter public.
- accesul din str. Daniil Berceanu va fi utilizat numai prin viraje la dreapta;
- reorganizarea circulației în zonă, prin întocmirea planului de semnalizare rutieră, orizontală și verticală, respectiv avizarea de către Serviciul siguranța circulației și Poliția rutieră, inclusiv implementarea în teren. Zona pentru care se va întocmi planul este cuprinsă în perimetrul: str. Traian-pod Traian – str. Decebal – str. Haiducului – str. Traian;
- pe str. Emil Petrovici, va fi inversat sensul unic actual de circulație, cu parcări pe partea stângă a carosabilului, pe sensul nou de circulație;
- pe str. Traian, între intersecțiile cu str. Daniil Bărceanu și Emil Petrovici va fi instituit sensul unic spre centru;
- pe str. Haiducului va fi inversat sensul unic actual de circulație, iar pe ultimii 30 m de la ieșirea din str. Traian, vor fi asigurate două benzi carosabile: una pentru virajul la stânga și alta pentru virajul la dreapta;
- sensul unic pe str. Decebal nu va fi extins și pe tronsonul cuprins între străzile Emil Petrovici și str. Haiducului deoarece la acest moment reglementarea circulației a fost modificată în dublu sens;
- reglementările de circulație vor fi implementate anterior recepției lucrărilor de construcții când va fi funcțional și spațiul de parcare pentru cele 30 locuri suplimentare funcțiunilor propuse.

Etapa 2 - PARCELA 2 – str. Traian nr. 40 – 42 (nr. cad. 353576) și nr. cad. 353575 (drum)

Anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă:

- suprafața de teren necesară realizării circulației de-a lungul culoarului Someșului Mic, conform planșei 3.2. *Reglementări urbanistice aferente PUG*, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlul de “drum”;

Anterior recepției construcției propuse:

- suprafața de teren necesară realizării circulației de-a lungul culoarului Someșului Mic, va fi amenajată ca spațiu verde (plantații înalte, medii, joase, alee pietonală) și va fi transferată în domeniul public cu titlu gratuit;
- suprafața de teren necesară regularizării străzii Traian (nr. cad. 353575), conform planșei 3.2. *Reglementări urbanistice aferente PUG*, a fost dezmembrată din parcela inițială (nr. cad. 274270) și înscrisă în CF cu titlul de “drum” și va fi transferată în domeniul public cu titlu gratuit;
- pe spațiul verde pe sol natural se vor planta cel puțin 5 arbori cu circumferința de minim 35 cm măsurată la 1 m de la colet.

Condiții de trafic:

- vor fi asigurate 116 locuri de parcare/garare auto în subsol, din care 58 de locuri de parcare suplimentare funcțiunilor propuse, cu acces public, vor fi amenajate la primul nivel al subsolului. Sensul unic pe str. Decebal nu va fi extins și pe tronsonul cuprins între străzile Emil Petrovici și str. Haiducului deoarece la acest moment reglementarea circulației a fost modificată în dublu sens de către Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

Propunerea de etapizare a investițiilor și aprobarea P.U.Z. se face cu menținerea reglementărilor urbanistice, a regulamentului local de urbanism aferent U.T.R. M astfel cum a fost aprobat cu Hotărârea nr. 213 din 2021.

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 P.U.Z. - etapizare investiții reglementate prin P.U.Z. – Dezvoltare ansamblu mixt, str. Traian nr. 40-46 aprobat prin H.C.L. nr. 213 din 26.05.2021 *cu menținerea reglementărilor urbanistice, a regulamentului local de urbanism aferent U.T.R. M astfel cum a fost el aprobat cu H.C.L. nr. 213 din 2021*, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef, Daniel Pop

Șef birou, Andreea Mureșan

Consilier juridic, Luiza Maria Gogoșan

Red.1ex. Consilier, Carmen Coțofan

Direcția Juridică

Director executiv, Alina Rus

27-06-2024