

**DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
SERVICIUL STRATEGII URBANE
DIRECȚIA JURIDICĂ**

Nr. 840846/433/7.11.2024

**RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Aquapark ștrand Grigorescu,
Bvd. 1 Decembrie 1918 nr. 140A**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 840813/1/7.11.2024 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Aquapark ștrand Grigorescu, Bvd. 1 Decembrie 1918 nr. 140A;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 368094/433/2024, MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, prin Direcția Tehnică-Serviciul Investiții, solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. – Aquapark ștrand Grigorescu, Bvd. 1 Decembrie 1918 nr. 140A.

Documentația a fost întocmită de AE Development S.R.L. și Agorapolis S.R.L., la comanda beneficiarului: MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, pentru un teren în suprafață de 51186 mp, identificat prin nr. cad. 276893, aflat în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca.

1) Încadrarea în localitate:

Terenul studiat este localizat în partea vestică a Municipiului Cluj Napoca, în intravilanul acestuia, pe B-dul 1 Decembrie 1918, nr 140A, în proximitatea limitei vestice a acestuia, la o distanță redusă, de aproximativ 1 km, față de limita administrativă cu comuna Florești.

Amplasamentul vizat prin prezentul P.U.Z. este ștrandul Sun care, la momentul actual, prezintă amenajări de tip piscine, bazin acoperit și tobogane aflate într-o stare de degradare. Principalele deficiențe cu care se confruntă zona la momentul actual sunt reprezentate de gradul crescut de uzură al sigurului obiectiv de agrement, cu istoric consacrat, care deservește locuitorii de pe o rază de aproximativ 50 de kilometri. Gradul ridicat de uzură al ștrandului Sun, sugerează necesitatea realizării unei intervenții care să prevină degradarea completă și implicit atragerea după sine a inexistenței unui spațiu de agrement adecvat pentru locuitorii zonei.

Obiectivul P.U.Z. este crearea unui pol de interes în zona de vest a municipiului Cluj-Napoca prin revitalizarea unui spațiu verde degradat și introducerea acestuia pe harta obiectivelor de agrement la nivelul municipiului.

2) Încadrarea în prevederile SIDU și P.U.G.:

Obiectivul de investiții (aquapark) este în concordanță cu prevederile SIDU aprobat prin H.C.L. nr. 1/2022, prioritatea de investiții 4.7. *Investiții în facilități de agrement și cu rol turistic*, ce prevede ca măsură amenajarea de noi facilități de agrement pentru cetățeni și de experiențe locale de o zi.

Potrivit prevederilor P.U.G., în zona vestică a municipiului Cluj-Napoca, pe amplasamentul ștrandului Sun, este reglementată o zonă verde cu caracter tematic (aqua parc), U.T.R. UVt Aqua parc, astfel propunerea P.U.Z. se înscrie în prevederile P.U.G. în ceea ce privește caracterul zonei, neaducând modificări asupra vocației zonei, corelându-se cu proiectele din vecinătate.

Teritoriul studiat prin P.U.Z., în suprafață de ~6,3 ha. (nr. cad. 276893, nr. cad. 270134 și nr. cad. 276682), este U.T.R. UVt, astfel cum apare marcat pe planșa „3.2. *Reglementări urbanistice*” aferente P.U.G., situat pe frontul nord-estic al B-dului 1 Decembrie 1918, pe amplasamentul Ștrandului Sun din cartierul Grigorescu, fiind delimitat în partea de nord de culoarul Someșului Mic, în partea de est de parcelă (nr. cad. 250241) liberă de construcții, în partea de sud de B-dul 1 Decembrie 1918 și în partea de sud-vest de parcelă construită (nr. cad. 276894) și B-dul 1 Decembrie 1918. Prin P.U.Z. se

reglementează specific imobilul cu nr. cad. 276893 în suprafață de 51186 mp. Accesul la amplasament se realizează din Bulevardul 1 Decembrie 1918 (*stradă înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1085*).

Conform prevederilor P.U.G., terenul reglementat prin P.U.Z. – imobilul cu nr. cad. 276893 în suprafață de 51186 mp – este încadrat preponderent în U.T.R. UVt – AQUA PARC, Zonă de urbanizare - Zonă verde cu caracter tematic și parțial în U.T.R. Ve – Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic, U.T.R. Va – Zona verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat, U.T.R. Vpr – Zonă verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică și U.T.R. UEc – Zonă de urbanizare - Zonă de activități economice de tip comercial - en detail - desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom

Potrivit prevederilor din secțiunea Condiționări primare aferente R.L.U. U.T.R. UVt pentru autorizarea executării lucrărilor de construire se va aplica o procedură de urbanizare, prin elaborare P.U.Z.

3) Obiective specifice P.U.Z.; prezentarea investiției:

În mod specific, prezentul P.U.Z. are următoarele obiective:

- organizarea sistemului de circulație carosabilă și pietonală, în zona de studiu în corelare prevederile P.U.G. și proiectul centurii metropolitane;
- reglementarea terenurilor aflate în zona de studiu: stabilirea indicatorilor urbanistici, a retragerilor și modului de amplasare pe parcelă;
- asigurarea echipării edilitare corespunzătoare noii investiții și a culoarelor de protecție aferente acestora;
- asigurarea condițiilor de parcare aferente intervenției propuse, în conformitate cu reglementările în vigoare la nivel local;
- medierea malului râului Someș în raport cu viitoarea dezvoltare;
- stabilirea măsurilor de protecție a mediului și de remediere a factorilor de mediu afectați de activitățile naturale și antropice, în cazul în care acestea sunt identificate în zonă.

Proiectul de realizare a centurii metropolitane se suprapune parțial cu zona de studiu, având un impact major asupra acesteia prin creșterea accesibilității, fiind în același timp și o premisă pentru o atractivitate crescută a zonei sugerând investiția propusă ca fiind oportună. Prezentul P.U.Z. este corelat cu proiectul propus pentru centura metropolitană și cu P.U.Z. Remodelarea malurilor Someșului Mic - zona 1 aprobat prin H.C.L. nr. 1002/2018.

Pe terenul care a generat P.U.Z., în suprafață totală de 51186 mp, se intenționează realizarea unui Aquapark, modern, care să între în armonie atât cu fondul construit cât și cu elementele de cadru natural, întrunind necesitățile comunității atât de relaxare cât și de agrement.

Întrucât imobilul este încadrat în cinci U.T.R.-uri, se propune corectarea limitei U.T.R. și stabilirea încadrării funcționale U.T.R. Vt – Zonă verde cu caracter tematic pentru întreaga suprafață a imobilului cu nr. cad. 276893.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z. este străbătut de linia de înaltă tensiune L.E.A. 110kV. Prin P.U.Z. se propune relocarea acesteia în subteran.

Structura funcțională este gândită în jurul a trei funcțiuni majore care pot coexista, respectiv sport, agrement și spațiu verde aferent construcțiilor decorative și utilitare (în așa fel încât să fie benefice tuturor persoanelor, inclusiv celor cu dizabilități). Aquapark-ul este format din corpul clădirii principale, care va fi funcțional pe tot parcursul anului dar și un ansamblu de bazine acoperite și o zonă de agrement exterioară, care va fi disponibilă pe timpul verii și va cuprinde bazine și piscine pentru copii și adulți, plajă exterioară, clădire de acces și construcții independente pentru alimentație publică și pentru spații comerciale, alături de o parcare subterană cu 249 de locuri.

Suprafața complexului destinată pentru sport, agrement și spațiul verde va fi de aproximativ 51186 mp. Capacitatea de deservire a complexului va fi pentru un flux de aproximativ 3000 de

persoane/zi pe timp de vară, dintre care 800 persoane la interior și 2200 persoane la exterior.

În ceea ce privește reglementarea specifică instituită prin P.U.Z., raportat la reglementările de ordin general ale Regulamentului P.U.G., acesta vizează înălțimea maximă admisă a clădirilor, respectiv: prin R.L.U. P.U.Z. se propune înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de 14 metri la cornișă/atic, măsurată de la CTS (cota terenului sistematizat) la nivelul accesului pe lot, echivalentul unui regim maxim de înălțime de $2S+P+2E$, în condițiile în care R.L.U. aferent P.U.G. înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m și respectiv $(D)+P+1$.

Propunerea P.U.Z. se înscrie în prevederile de ordin general ale R.L.U. P.U.G. Ca studii de fundamentare au fost întocmite – studiu topografic, studiu geotehnic, studiu privind gospodărirea apelor, studiu de coexistență, studiu privind echiparea edilitară, analiză condițiilor de circulație, concluziile acestora fiind cuprinse în memoriul P.U.Z., în conformitate cu prevederile Reglementării tehnice indicativ GM-010-2000.

4) Reglementări P.U.Z. propuse:

U.T.R. Vt – Zonă verde cu caracter tematic

–*funcțiunea predominantă:* centre acvatice de tip Aquapark, centru spa, piscine/bazine de înot acoperite sau descoperite, ansamblu de tobogane exterioare, unități de alimentație publică (cafenea, snack-bar etc.), amenajări și instalații de agrement și loisir, amenajări peisagistice cu plantații înalte, medii și joase, amenajări temporare ale spațiului public, lucrări de modelare a terenului, alei de serviciu, mentenanță, alei pietonale și velo, de alergare; spații de joacă și mobilier urban, terenuri de sport, echipamente sportive în aer liber (aparate fitness) etc., spații tehnice pentru administrare și întreținere, construcții pentru activități de agrement;

–*regimul de construire:* deschis;

–*înălțimea maximă admisă:* înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de 14 metri la cornișă/atic, măsurată de la CTS (cota terenului sistematizat) la nivelul accesului pe lot, echivalentul unui regim maxim de înălțime de $2S+P+2E$. Va fi respectată simultan atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime, prin urmare, nu se vor putea realiza construcții mai mari de $2S+P+2E$, care să se încadreze în înălțimea maximă admisă;

–*indicii urbanistici:* P.O.T. max. = 10%, C.U.T. max. = 0,2;

–*retragerea față de aliniament:* minim 10 m;

–*retragerea față de limitele laterale și posterioară:* vor fi respectate retragerile impuse de limitele zonelor de protecție aferente malului râului Someș (15 m), a infrastructurii tehnice edilitare (limita de protecție a conductei aferente magistralei de apă - 20 m în total – respectiv 10 m măsurată de o parte și de alta a acesteia) și a infrastructurii rutiere (limita de siguranță și de protecție impusă de viitoarea centură metropolitană – conform Planșei „PL.2. REGLEMENTĂRI URBANISTICE”). Nu se impun retrageri față de celălalte proprietăți, clădirile putând fi amplasate pe limita de proprietate. În vederea amplasării față de limitele laterale și posterioare, în raport cu construcțiile învecinate, se vor respecta distanțele de siguranță impuse de NP 118/1999, conform Tabelului 2.2.2. - Distanțe de siguranță;

–*circulațiile și accesele:* parcelele vor putea fi construibile doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de minim 4 m direct dintr-o stradă publică. Va fi asigurat un acces carosabil în proximitatea fiecărui corp de construcție pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.). În situația în care nu este prevăzută o circulație carosabilă adiacentă fiecărui corp de construcție, circulația pietonală adiacentă acestora va fi proiectată la un gabarit minim de 4 m până în dreptul joncțiunii la o circulație carosabilă, iar pavajul pietonalului va fi dimensionat corespunzător susținerii greutateii autospeciialelor de mare tonaj. În situația în care este necesar accesul autospeciialei de incendiu în curți interioare, vor fi asigurate ganguri de trecere cu dimensiunile minime de 4,2 m înălțime, respectiv minim 3,8 m lățime, conform Normativului de siguranță la foc a construcțiilor indicativ NP 118-99. Este obligatorie asigurarea accesului a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare;

–*staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonei (cu excepția vehiculelor care deservesc activitățile de întreținere a zonelor verzi). Este permisă realizarea parcajelor subterane în cadrul zonei. Autorizarea executării construcțiilor se va putea face numai în cazul asigurării prin proiect a parcajelor aferente funcțiunii, soluționarea acestora realizându-se în toate cazurile exclusiv în incinta proprie. Asigurarea locurilor de parcare va fi făcută cu respectarea legislației în vigoare privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Cluj-Napoca, respectiv: pentru piscine acoperite fără public (tribune) - 1 loc de parcare la 50 mp luciu de apă;

–*echiparea tehnico-edilitară*: suprafețele mineralizate vor fi prevăzute cu rigole pentru preluarea apelor meteorice și vor fi racordate la rețeaua publică de canalizare. Toate construcțiile permanente vor fi racordate la rețelele edilitare publice. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel. Toate rețelele electrice aeriene prezente pe sit vor fi deviate sau îngropate în subteran. Va fi asigurată evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile mineralizate destinate circulațiilor. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcele învecinate. Este obligatorie prezența unui spațiu destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective. Se recomandă ca spațiile de colectare a deșeurilor menajere să fie realizate îngropat, cu platforme mecanizate, sau în construcții închise pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul apariției mirosurilor și împrăstierii deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploai puternice). Va fi respectat culoarul de protecție de 20 m aferent magistralei de apă (10 m măsurați stânga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductei).

Pentru documentația P.U.Z. s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 100 din 26.03.2024 și avizul nr. 150 din 30.05.2024, fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism, precum și Avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 295736/446/1.03.2024.

La faza D.T.A.C. documentația tehnică va fi supusă avizării Comisiei de Estetică urbană.

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 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. 939 din 27.04.2023, 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, 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 (*anunț ziar, publicarea proiectului pe site-ul primăriei, panou informativ pe amplasament*).

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 – Aquapark ștrand Grigorescu, Bvd. 1 Decembrie 1918 nr. 140A poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef Daniel Pop

Șef serviciu arh. Andreea Mureșan

Consilier juridic Luiza Maria Morărescu

Red. 1 ex. arh. Edith Heczei

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

Alina Rus
07.11.2024.