

### RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea P.U.Z. - Zona Hoia „Revitalizarea zonei Parcului Etnografic Național Romulus Vuia - Pădurea Hoia” și a proiectului Tetapolis Cluj-Napoca

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 426967/1/4.09.2020 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - Zona Hoia „Revitalizarea zonei Parcului Etnografic Național Romulus Vuia - Pădurea Hoia” și a proiectului Tetapolis Cluj-Napoca;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 318343/433/6.07.2020., CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z - Zona Hoia „Revitalizarea zonei Parcului Etnografic Național Romulus Vuia - Pădurea Hoia” și a proiectului Tetapolis Cluj-Napoca.

Documentația a fost întocmită de S.C. LOFTARHITECTURA S.R.L. pentru o suprafață de teren de ~ 71,34ha ce cuprinde imobilele cu nr. cad. 297353, nr. cad. 327642, nr. cad. 327676, nr. cad. 329253, nr. cad. 297355, nr. cad. 329252, nr. cad. 297354, nr. cad. 297341, nr. cad. 284223, nr. cad. 275156, nr. cad. 323624, nr. cad. 284224, nr. cad. 284229, nr. cad. 284238, nr. cad. 285443, nr. cad. 292802, nr. cad. 297318, nr. cad. 297342, nr. cad. 299253, nr. cad. 299427, nr. cad. 325763, nr. cad. 327643, nr. cad. 333233, nr. cad. 335120, nr. cad. 335121, nr. cad. 327675 și C.F. 257218, (nr. topo. 21040/1), C.F. 257251 (nr. topo. 21042), C.F. 257325 (nr. topo. 21039), C.F. 257478 (nr. topo. 21056), C.F. 261388 (nr. topo. 12254/1), C.F. 261480 (nr. topo. 21040/3), C.F. 261506 (nr. topo. 21038/1), C.F. 261536.(nr. Topo. 21040/2), C.F. 323347 (nr. topo. 21041/2).

Teritoriul de studiat prin P.U.Z este delimitat de strada Tăietura Turcului în partea estică, strada Nicolae Pătrașcu în partea sudică, teritoriul reglementat prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L nr. 496/2018 în partea vestică și zona de siguranță a infrastructurii feroviare în partea nordică. Teritoriul studiat cuprinde zona de reglementat și zona de influență a acesteia.

Conform P.U.G. terenul reglementat prin P.U.Z. este încadrat parțial în UTR ZCP\_Vt - *Zonă construită protejată - Zonă verde cu caracter tematic Parcul Etnografic Național „Romulus*

*Vuia” al Muzeului Etnografic al Transilvaniei, parțial în UTR Va - Zonă verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat, parțial în UTR Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban, parțial în UTR ULiu - Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban, parțial în UTR Tf Zonă de circulație feroviară și amenajări aferente, parțial în UTR Tr - Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente, parțial în UTR M4 - Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanță locală, parțial în UTR Ei - Zonă de activități economice cu caracter industrial, parțial în UTR UVa - Zonă de urbanizare - Zonă verde- scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat, parțial în UTR ED - Gospodărire comunală Zonă aferentă infrastructurii edilitare și parțial în UTR UEi - Zonă de urbanizare - Zonă de activități economice cu caracter industrial. Pentru zonele de urbanizare mai sus menționate, Regulamentul local de urbanism nu permite autorizarea directă a executării lucrărilor de construire, ci condiționează autorizarea de elaborarea unui P.U.Z. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 243 din 18.04.2019 în vederea inițierii elaborării PUZ.*

Din suprafața totală de intervenție 75% este propusă spre urbanizare. Se propune în zona intervenției care să asigure reglementarea accesibilității și conectivității în zona. PUZ-ul își propune să reglementeze specific zona verde și zona de activități economice astfel încât să determine:

- revitalizarea zonei parcului Național Etnografic „Romulus Vuia”, a Padurii parc Hoia și extindere dotări Muzeul etnografic al Transilvaniei;

- extinderea parcului tehnologic si realizarea Centrului de cercetare si transfer tehnologic Tetapolis precum si propuneri de dotari complementare, care sa raspunda necesitatilor specifice celor care activeaza in parcul tehnologic Tetapolis;
- implementarea axei trans-urbane est-vest de-a lungul caii ferate si asigurarea unei conectivitati a zonei culoarului Somesului cu calea ferata;
- dezvoltarea de trasee pietonale, velo si legaturi in structura urbana;
- conservarea, refacerea si cresterea coeficientului de biotop si reducerea impactului asupra mediului prin propunerea de zone verzi amplasate si dimensionate adecvat.

Pentru parcelele inscrise in CF nr.285443, CF nr.292802, CF nr.299253, CF nr.299427, CF nr.325763, CF nr.327643, CF nr.327676, CF nr.333233 s-au stabilit reglementari urbanistice in concordanta cu caracterul zonei propus prin PUG.

Parcela cu nr. cad. 285443, aflată în proprietatea USAMV este încadrată conform PUG parțial în intravilan (UTRUVa), parțial în extravilan (UTR TDA). Conform planșei PUZ U03- *reglementări urbanistice*, se menține încadrarea din P.U.G pentru suprafața încadrată în extravilan și o parte din suprafața din intravilan, acestea nefiind incluse în aria de reglementare a PUZ, iar pentru parte din suprafața încadrată în intravilan, prin P.U.Z se reglementează specific zona verde (UTR Va3\_vs) în concordanță cu prevederile PUG, respectiv reglementările pentru UTR Va.

Conform planșei U04- *proprietatea și circulația terenurilor*; în vederea realizării drumului expres ocolitoare Baci (drum de-a lungul căii ferate inclus și în PMDU), prin P.U.Z se preia servitutea de utilitate publică conform planșei 3.2. Reglementări urbanistice- zonificare aferente P.U.G.

Având în vedere faptul că teritoriul studiat cuprinde și zona de circulație feroviară, pentru documentația P.U.Z s-a obținut avizul C.F.R, urmând ca la faza de autorizare a executării lucrărilor de construire, să se obțină Avizul Ministerul Transporturilor ( cf. *Prevederilor Art.9 si Art.29 din Dispoziții generale ale Regulamentului P.U.G*) pentru documentația tehnică.

Prin P.U.Z se propune stabilirea de reglementări specifice pentru zonă, în vederea valorificării potențialului de dezvoltare, după cum urmează:

**U.T.R.- uri:**

- **ZCP\_Vt - Zonă construită protejată - Zonă verde cu caracter tematic Parcul Etnografic Național „Romulus Vuia” al Muzeului Etnografic al Transilvaniei.**
- **UTR Va - Zona verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat**
- **UTR S\_Vpa - Zona verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat- Pădure- Parc Hoia**
- **UTR Va1\_Vt - Zona verde – Pajiștea de est**
- **UTR Va2\_Vt - Zona verde – Pajiștea de vest**
- **UTR Va3\_Vs - Zona verde – cu caracter tematic – parcuri, baze sportive, in S-V zonei industriale**
- **UTR Ei\_T1- Zonă de activități economice Parc Tetapolis**
- **UTR Ei\_T2- Zonă de activități economice Parc Industrial Tetarom 1**
- **UTR TR - Zonă de circulație rutieră TR1 ( supratraversare CF), TR2 (traseu strada Tetarom, drum expres), TR3 (supratraversare și sens giratoriu – Taietura Turcului)**
- **UTR Tf Zonă de circulație feroviară și amenajări aferente.**
- **UTR ED - Gospodărire comunală (rezervor de apă)**

**- funcțiune predominantă:**

**ZCP\_Vt** – se conservă actualele utilizări, se reorganizează, se modernizează

**UTR Va** – se conservă actualele utilizări,

**UTR S\_Vpa** – alei, piste biciclete, mobilier, puncte de informare, toaleta ecologice, construcții provizorii,

**UTR Va1\_Vt** – plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale, mobilier urban, edicule, construcții pentru activități culturale, agrement, divertisment, centru vizitatori, scena, grupuri sanitare, spații tehnice pentru administrare și întreținere, unități alimentație publică (cafeterie, cafenea etc.),

**UTR Va2\_Vt** – plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale, mobilier urban, edicule, construcții pentru activități culturale, cercetare, tematic, grupuri sanitare, spații tehnice pentru administrare și întreținere, „sat de vacanță”, amenajarea pădurea- parc Hoia,

**UTR Va3\_Vs** – plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru jocăcă, odihnă, sport si alte activități în aer liber compatibile , edicule, componente ale amenajării peisagere ,activități sportive (vestiare,grupuri sanitare,

săli de antrenament, spații tehnice pentru administrare și întreținere), construcții pentru activități culturale și alimentație publică ,grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

**UTR Ei\_T1** – parcul științific și tehnologic „Tetapolis” activități de învățământ, de cercetare, de transfer tehnologic al rezultatelor cercetării și valorificarea acestora prin activități economice: producție industrială și activități complementare- administrative, servicii de tip industrial și cvasiindustrial, microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii, activități de învățământ, cercetare, centre de formare profesională, financiar-bancare, infrastructura parcului industrial, activități economice, parc de activități și zonă purtătoare de dezvoltare, servicii conexe, expozitii, stații/puncte de transfer modal, intermodal

**UTR Ei\_T2** – structură funcțională dedicată activităților economice de tip industrial, producție industrială și activități complementare- administrative, de depozitare, de cercetare, sociale, servicii de tip industrial și cvasiindustrial,

**UTR TR** – amenajări și lucrări tehnico-edilitare, scuaruri, echipamente pentru dotări edilitare, spații colectarea deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, amenajari spațiului public,

**UTR Tf** – dezvoltarea și modernizarea infrastructurii feroviare,

**UTR ED** – instalații aferente sistemelor de aducțiune și distribuție a apei și instalații de îmbunătățirea calității apei, stații de pompare, rezervoare îngropate, aducțiuni, conducte din rețelele de distribuție, construcții aferente;

- **regim de construire:** izolat;

- **înălțimea maximă admisă:** **ZCP\_Vt** – H max D+P+1,  
**UTR Va** – H max -,  
**UTR S\_Vpa** – H max – 12 m,  
**UTR Va1\_Vt** – H max – D+P+1,  
**UTR Va2\_Vt** – H max – D+P+1,  
**UTR Va3\_Vs** – H max – 12 m,  
**UTR Ei\_T1** – H max – 25 m și H max – 35 m,  
**UTR Ei\_T2** – H max – 25 m și H max – 35 m,  
**UTR TR** – H max -,  
**UTR Tf** – H max -,  
**UTR ED** – H max – 1.

- **indicii urbanistici:** **ZCP\_Vt** – P.O.T maxim = 5 % , C.U.T maxim = 0,1 ,  
**UTR Va** – P.O.T maxim = 5 % , C.U.T maxim = 0,1 ,  
**UTR S\_Vpa** – P.O.T maxim = 0 , C.U.T maxim = 0 ,  
**UTR Va1\_Vt** – P.O.T maxim = 5 % , C.U.T maxim = 0,1 ,  
**UTR Va2\_Vt** – P.O.T maxim = 5 % , C.U.T maxim = 0,1 ,  
**UTR Va3\_Vs** – P.O.T maxim = 5 % , C.U.T maxim = 0,1 ,  
**UTR Ei\_T1** – P.O.T maxim = 60 % și 75 % , C.U.T maxim = 2,5 și 3,5,  
**UTR Ei\_T2** – P.O.T maxim = 60 % și 75 % , C.U.T maxim = 2,5 și 3,5,  
**UTR TR** – P.O.T maxim = 0 , C.U.T maxim = 0 ,  
**UTR Tf** – P.O.T maxim = 50 % , C.U.T maxim = 1,0 ,  
**UTR ED** – P.O.T maxim = 60 % , C.U.T maxim = 1,2 ;

- **circulațiile, accesele:** se realizează din strada Tăietura Turcului și drumul Tetarom și strada N. Pătrascu ;

- **echiparea tehnico-edilitară:** racorduri la rețelele existente.

Pentru documentația P.U.Z s-au emis Avizul Arhitectului șef nr. 197 din 16.07.2020 și nr. 252 din 2.09.2020 Avizul Arhitectului Șef al Județului Cluj nr.107 din 2.07.2020 , Aviz C.Z.M.I. nr. 314 / Z/ 28.05.2020.

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

Emiterea autorizației de construire pentru realizarea imobilelor se va face concomitent cu depunerea proiectelor pentru asigurarea utilităților publice și proiectului pentru asigurarea accesului la rețeaua publică de drumuri. Emiterea autorizației de construire pentru infrastructura tehnico-edilitară se poate realiza și distinct, anterior emiterii autorizației de construire a imobilelor. Recepția imobilelor se realizează ulterior executării tuturor lucrărilor de infrastructură, recepția parțială a imobilelor se poate

realiza doar dacă imobilul supus recepției are finalizată/funcțională infrastructura care îl deservește cu acces amenajat la un drum public. Cheltuielile ocazionale pentru asigurarea infrastructurii vor fi suportate de beneficiar.

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. 1070 / 19.03.2019., 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 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 - Zona Hoia „Revitalizarea zonei Parcului Etnografic Național Romulus Vuia - Pădurea Hoia” și a proiectului Tetapolis Cluj-Napoca poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

#### **Direcția generală de urbanism**

Arhitect Șef Daniel Pop

Sef birou arh. Andreea Mureșan

Red.1ex. Consilier Carmen Coțofan

#### **Direcția Juridică**

Director executiv Alina Rus