

## RAPORT DE SPECIALITATE

### privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - dezvoltare zonă de activități economice cu caracter industrial, str. Triajului - sud

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 91915/1/13.02.2023 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - dezvoltare zonă de activități economice cu caracter industrial, str. Triajului - sud;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 910141/433/8.12.2022, S.C. GRUP 4 PROPERTY S.A. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. - dezvoltare zonă de activități economice cu caracter industrial, str. Triajului - sud.

Documentația a fost întocmită de S.C. LINIE PUNCT S.R.L., la comanda beneficiarei: S.C. GRUP 4 PROPERTY S.A., pentru un teren în suprafață de 13993 mp, înscris în C.F. 335523, cu nr. cad. 335523 și C.F. 334637, cu nr. cad. 334637, aflat în proprietate privată și care este situat în partea vestică a Municipiului, în vecinătatea comunei Baci, delimitat de parcele cu destinație agricolă în partea de vest (UTR A), parcele cu fond construit în partea sudică și zonă de circulație rutieră și amenajări aferente (UTR Tr) în partea nord-estică.

Teritoriul, în suprafață de 13.993 mp, a fost încadrat preponderent în UTR Ei (Zonă de activități economice cu caracter industrial) cf. H.C.L nr. 871/2020 în baza Sentinței Civile nr. 822/2020 a Tribunalului Cluj rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 1237/2020 a Curții de Apel Cluj pronunțată în Dosar nr. 3685/117/2019 și parțial în UTR Tr, conform PUG aprobat prin H.C.L nr. 493/2014.

Prin P.U.Z. se reglementează specific imobilele înscris în C.F. nr. 335523 și în C.F. 334637, în sensul reglementării zonei de activități economice cu caracter industrial (Ei\*) și cu menținerea prevederilor R.L.U. PUG pentru suprafața de teren încadrată în UTR Tr. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 129 din 9.08.2021, în vederea inițierii elaborării P.U.Z.

#### **Prevederi P.U.Z.- R.L.U propuse:**

##### **- U.T.R. Ei\* – Zonă de activități economice cu caracter industrial**

*-funcțiune predominantă:* structură funcțională dedicată activităților economice de tip industrial nepoluante (producția industrială și activități complementare-administrative, de depozitare, de transport, de cercetare, sociale etc. direct legate de funcția de bază; servicii de tip industrial sau cvasiindustrial; comerț engros de dimensiune mică și medie; sedii/puncte de lucru pentru microintreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasiindustrial- administrative, de depozitare, comerciale; incubatoare de afaceri pentru domeniile industrial și cvasiindustrial; activități complementare/ de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, comerciale, sociale, educaționale, culturale, sănătate; poli tehnologici, de cercetare;

*-regim de construire:* deschis;

*-înălțimea maximă admisă:* Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m. Regimul maxim de înălțime admis (1-2)S+P+4+R;

*-indicii urbanistici :* POT maxim = 60%, CUT maxim = 1,2 ADC/mp;

*-retragere față de aliniament :* min. 9 m ( față de str. Triajului regularizată);

*-retragere față de limitele laterale și posterioare:* minim H/2, dar nu mai puțin de 6 m;

*-retragere față de limita posterioară:* minim H (înălțimea clădirii), dar nu mai puțin de 6 m;

*-circulații și accese:* accesul pe parcelă se realizează din strada Triajului;

*-staționarea autovehiculelor:* se va organiza exclusiv în interiorul parcelei. Necesarul locurilor de parcare va fi dimensionat conform Anexei 2 din PUG.

*-echiparea tehnico-edilitară:* Toate utilitățile se vor asigura prin racordarea la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare unitate va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Se mențin prevederile P.U.G. pentru suprafața de teren încadrată în U.T.R. Tr.

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

Regimul maxim de înălțime admis pentru UTR Ei\* este (1-2S)+P+4+R. Nu se admite realizarea de etaje tehnice, peste ultimul nivel admis, cu depășirea Hmax 25m.

Suprafața de teren necesară lărgirii străzii Triajului ( cf. Planșei U04- obiective de utilitate publică) va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlu de „drum”, anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, iar până la recepția lucrărilor va fi adusă la strat de uzură.

Pentru documentația P.U.Z. s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 262 din 5.12.2022 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 3 ani (conform Art. 56, alin. 4 din Legea nr. 350/2001).

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. Conform datelor furnizate de inițiatorul P.U.Z., au fost amplasate pe teren panouri de identificare a investiției. Documentația P.U.Z. supusă aprobării în Consiliul Local este însoțită de raportul informării și consultării publicului, care fundamentează decizia autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea sau respingerea planului propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general (cf. Art.5 alin.2 din Ordinul nr. 2701/2020).

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. 237 din 1.02.2021, emis de Primăria Municipiul Cluj-Napoca, în aceleași condiții urbanistice ca și Certificatul de urbanism nr. 191 din 26.01.2021, 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).

La data depunerii cererii nr. 910141/433/2022 pentru promovare spre aprobare în Consiliul Local, C.U. nr. 237/2021, emis în aceleași condiții urbanistice ca și nr. 191/2021, precum și avizele emise pentru P.U.Z. obținute în baza acestuia, erau în termen de valabilitate.

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 aprobarea Planului Urbanistic Zonal - dezvoltare zonă de activități economice cu caracter industrial, str. Triajului – sud 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 Gogozan

Red.1ex. Consilier arh. Carmen Coțofan

**Direcția Juridică**

Director executiv Alina Rus

13.02.2023