

**DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM  
BIROUL STRATEGII URBAŢE  
DIRECȚIA JURIDICĂ**

**Nr. 581885 / 433/ 9.06.2023**

**RAPORT DE SPECIALITATE**

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – dezvoltare subzonă de activități economice cu caracter terțiar (extindere hotel), Aleea Stadionului nr. 1**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 581813/1/9.06.2023 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – dezvoltare subzonă de activități economice cu caracter terțiar (extindere hotel), Aleea Stadionului nr. 1;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 519464/433/2023, WINNERS FIRST S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. – dezvoltare subzonă de activități economice cu caracter terțiar (extindere hotel), Aleea Stadionului nr. 1.

Documentația a fost întocmită de S.C. ARHIMAR SERV S.R.L., la comanda beneficiarei: WINNERS FIRST S.R.L., pentru un teren în suprafață de 5697 mp, aflat în proprietate privată, identificat prin nr. cad. 332350.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z., în suprafață de 5697 mp, este situat pe Aleea Stadionului nr. 1, fiind delimitat de Canalul Morii în partea de sud, Aleea Stadionului în partea de nord, parcelă (*nr. cad. 324983*) cu fond construit în partea de vest și limită U.T.R. ZCP\_Va în partea de est. Pe parcela care face obiectul reglementării specifice P.U.Z. există fond construit (*nr. cad. 332350- CI*) – un imobil cu destinația de hotel, sală evenimente, parking. Aleea Stadionului (*nr. cad. 285477*), din care se face accesul la amplasament, este înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1718.

Parcela care face obiectul PUZ, de pe Aleea Stadionului nr.1, a fost încadrată conform PUG 2014 parțial în UTR SZCP\_Et, parțial în UTR ZCP\_Va. După aprobarea PUG 2014, fostul proprietar - S.C. Unita Turism, a solicitat prin Plângerea prealabilă nr. 413708/1/9.11.2015, modificarea încadrării funcționale a părții din terenul din Aleea Stadionului nr. 1, încadrată în ZCP\_Va, în SZCP\_Et. Plângerea prealabilă a fost admisă, urmând ca această să producă efecte juridice odată cu aprobarea modificării documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”.

În anul 2018, în baza Avizului de oportunitate nr. nr.129 din 21.02.2018, S.C. Hotel Sport Cluj S.A. a inițiat un plan urbanistic zonal pentru extinderea și modernizarea Hotelului Sport, aprobat ulterior prin Hotărârea nr. 648 din 1 august 2018, prin care s-au stabilit reglementări specifice pentru suprafața de teren încadrată conform PUG 2014 în UTR SZCP\_Et.

Prin aprobarea PUZ prin HCL nr. 648/2018, partea din parcelă încadrată în UTR SZCP\_Et\* are indici urbanistici mai mari decât cei reglementați prin PUG, respectiv POT max. = 70% și CUT max. = 3,75 ADC/mp, pentru a permite realizarea investiției propuse (printr-o utilizare mai intensă a subzonei de activități economice) și a compensa menținerea zonei verzi UTR ZCP\_Va pentru terenul din proximitatea hotelului.

Cu toate acestea prin cererea de chemare în judecată înregistrată cu nr. Dosar 700/117/2020, Winners First SA (fostă Hotel Sport Cluj SA) a solicitat obligarea Consiliului Local la modificarea documentației: „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca” în sensul modificării funcțiunii din UTR ZCP\_Va în SZCP\_Et pentru suprafața de 2804,37 mp. ce face parte din terenul înscris în CF nr. 332350, în forma aplicabilă la data aditerii Plângerii prelabile nr. 413708/1/9.11.2015.

Prin Hotărârea nr. 156/21.04.2021 s-a aprobat modificarea parțială a documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca”, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, în vederea punerii în executare a Deciziei Civile nr. 1423/2020 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 700/117/2020, în sensul modificării funcțiunii UTR ZCP\_Va, pentru suprafața de 2.804,37 mp, ce face parte din terenul în suprafață de 5.697 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 332350 Cluj-Napoca, nr. cad. 332350 (C.F. vechi 153950 Cluj-Napoca, nr. topo/cadastral vechi 5717/1) situat din punct administrativ

în Municipiul Cluj-Napoca, Aleea Stadionului, nr. 1, în funcțiunea UTR SZCP\_Et, în forma aplicabilă la data admiterii Plângerii Prealabile nr. 413708/1/09.11.2015, completată și precizată, cu caracteristicile proprii zonei studiate.

Extinderea și modernizarea hotelului a fost realizată în baza A.C. nr. 174 din 3.12.2019 și A.C. nr. 741/8.07.2021 iar ulterior a fost emis CAEC nr. 266 /3.06.2022 și actualizată cartea funciară a imobilului cu înscrierea suprafețelor noi construite. Menționăm că suprafața de teren necesară regularizării Aleii Stadionului ( nr. Cad. 332349) a fost transferată în domeniul public cu titlu gratuit, anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă. Suprafața de referință pentru calculul CUT a fost suprafața parcelei inițiale.

La data demarării procedurii de elaborare și adoptare a Planului urbanistic zonal, terenul reglementat prin P.U.Z. era încadrat parțial în *U.T.R. SZCP\_Et\** (conform P.U.Z. extindere și modernizare Hotel Sport – Aleea Stadionului nr. 1 aprobat prin H.C.L. nr. 648/2018), parțial în *U.T.R. SZCP\_Et* (conform H.C.L. nr. 156/2021) și o suprafață neglijabilă în *U.T.R. ZCP\_Ve* (conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014).

Conform Anexei la H.C.L nr. 156/2021, ce reprezintă Regulamentul local de urbanism aplicabil, este prevăzută o modalitate de compensare, în situația în care, la cererea proprietarilor, suprafața de teren afectată de servitutea de utilitate publică trece cu titlu gratuit în proprietate publică, respectiv suprafața de referință pentru calculul CUT va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică. Arătăm că inițiatorii PUZ nu au beneficiat de compensarea mai sus menționată până în prezent.

Prezentul PUZ, a fost elaborat în baza Regulamentului local de urbanism în forma aplicabilă la data admiterii Plângerii prealabile nr. 413708/1/09.11.2015, regulament ce se constituie în Anexă la Hotărârea nr. 156/2021, în parte pentru suprafața de teren încadrată în UTR ZCP\_Ve.

În stabilirea reglementărilor specifice cu privire la înălțimea maximă admisă, s-a ținut cont de fondul construit existent pe parcelă, care are 11 niveluri supraterane, astfel prin prezentul PUZ se propune o reglementare similară, fără a depăși înălțimea totală existentă pe parcelă.

Prin P.U.Z. se reglementează specific imobilul cu nr. cad. 332350, în sensul dezvoltării subzonei de activități economice cu caracter terțiar, prin extinderea și completarea spațială a hotelului existent. În vederea inițierii elaborării P.U.Z. a fost emis Avizul de oportunitate nr. 192 din 15.12.2021.

Documentația reglementează:

**U.T.R. SZCP\_Et\*\* – Zonă construită protejată, Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu alt caracter**

- *funcțiunea predominantă*: activități economice de tip terțiar, servicii de cazare turistică;
- *regim de construire*: izolat (deschis);
- *înălțimea maximă admisă*: înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 36 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 39 m, respectiv un regim de înălțime de  $(1-2S)+P+8E+R$ . Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată;
- *indicii urbanistici*: P.O.T. maxim = 40%, C.U.T. maxim = 2.2;
- *retragerea față de aliniament*: aliniamentul existent se va conserva. În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea vor fi dispuse în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis);
- *retragerea față de limitele laterale*: minim 4.5 m;
- *retragerea față de limita posterioară*: minim 7 m;
- *circulațiile, accesele*: se mențin accesele existente pe parcelă din Aleea Stadionului;
- *staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, în construcții subterane sau în parcaje amenajate la sol. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 aferent la prezentului Regulament de urbanism;
- *echiparea tehnico-edilitară*: vor fi asigurate prin extinderea rețelelor existente în incintă.

Pentru documentația P.U.Z. s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 64 din 3.05.2023 fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism și Avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 874437/446/2022.

Pentru documentația P.U.Z. s-a emis Avizul Arhitectului Șef al Județului Cluj nr. 53 din 15.03.2023 și Avizul Direcției Județene de Cultură Cluj nr. 391/Z/9.06.2022.

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

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).

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. 2248 din 19.07.2021, 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).

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. Suplimentar, în vederea informării și consultării populației, au fost notificați proprietarii parcelelor învecinate (în baza datelor furnizate de inițiatorul P.U.Z.). Precizăm ca P.U.Z.-ul stabilește reglementări strict pe proprietatea inițiatorului, fără a afecta parcelele celor notificați.

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 subzonă de activități economice cu caracter terțiar (extindere hotel), Aleea Stadionului nr. 1 poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

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

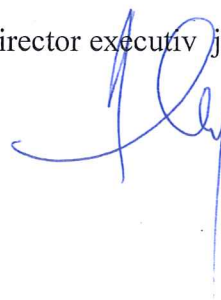
Arhitect Șef Daniel Pop

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Red. lex. arh. Edith Heczei

#### **Direcția Juridică**

Director executiv jr. Alina Rus

 09.06.2023