

Nr. 762484/433/14.09.2023

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – dezvoltare unitate economică
- str. Cheile Baciului nr. 4

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 762359/1/14.09.2023 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea – Planului Urbanistic Zonal – dezvoltare unitate economică – str. Cheile Baciului nr. 4 .

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 671157 din 4.08.2022 Robison Oded Lior reprezentant al S.C.Semrom Transilvania S.A. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. dezvoltare unitate economică str. Cheile Baciului nr. 4.

Documentația a fost întocmită de S.C. Inter Proiect S.R.L., la comanda beneficiarei pentru un teren în suprafață de 21601 mp ,aflat în proprietate privată, identificat prin nr. cad. 308484.

Pe teren există fond construit ce a fost integrat în P.U.Z. ca element existent.

În ceea ce privește evoluția urbanistică a zonei , amplasamentul studiat a fost încadrat în UTR A2b subzona unităților industriale și de servicii - pe vechiul PUG iar conform prevederilor P.U.G. actual, terenul reglementat prin P.U.Z. este încadrat în U.T.R. S_ Ei – subzonă de activități economice cu caracter industrial – mari unitati industriale cu *funcțiunea predominantă* dedicată activităților economice de tip industrial.

În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 27 din 15.02.2021 în vederea inițierii elaborării P.U.Z. Pentru documentația P.U.Z. s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 149 din 18.07.2022 fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism și Avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 467822 din 24.08.2021, actualizat la data de 25.10.2022.

Accesul la amplasament se realizează direct din str. Cheile Baciului aflată în domeniul public (înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1173).

În situația în care prin Planurile urbanistice Zonale se propun circulații noi sau supralărgiri ale circulațiilor , prin Avizul Arhitectului Șef emis pentru PUZ se impun condiții privind realizarea și/sau modernizarea infrastructurii. În situația de față, nu se intervine asupra străzii Cheile Baciului, aceasta nefăcând obiectul reglementării PUZ. Pentru zona industrială vest s-a aprobat prin H.C.L nr. 183/2023 PUZ - dezvoltare zonă de activități economice cu caracter industrial , fără impunerea de condiții în ceea ce privește modernizarea străzii de acces la amplasament (str. Tirajului). Totodată , pentru alte studii de urbanism inițiate în zona Cheii Baciului, nu s-a impus prin Avizul de oportunitate emis asphaltarea infrastructurii publice. Amintim în acest sens Avizul de oportunitate nr. 138/2021 pentru inițiere PUZ extindere unitate de producție sau Avizul de oportunitate nr. 285/2022 pentru inițiere PUZ restructurare unitate industrială.

Având în vedere acest aspect, prin Avizul Arhitectului Șef nr. 149/18.07.2022 emis pentru prezentul PUZ, nu a fost impusă condiția de asphaltare a străzii publice de acces la amplasament, deși în avizul de oportunitate nr. 27/2021 există condiția de modernizare a străzii de acces (Cheile Baciului).Suplimentar, arătăm că prin nota internă nr. 914419/441/2022 a Serviciului Administrare căi publice, pe strada Cheile Baciului se vor executa lucrări de reabilitare după finalizarea procedurilor de cadastrare.

Prin prezentul PUZ se institue o reglementare specifică în ceea ce privește regimul maxim de înălțime propus , respectiv S+P+E conform RLU PUZ, ceea ce se încadrează în prevederile PUG. Potrivit RLU PUG, regimul maxim de înălțime este de (1-2S)+P+4+R. Totodată prin PUZ se reglementează specific retragerea față de aliniament, retragerea față de limita proprietății din zona accesului de pe strada Cheile Baciului, putând fi mai mică de 8 m, cât e regula generală dată de RLU PUG. Menționăm că imobilele-construcții învecinate sunt la o distanța mai mică de 8m față de aliniament.

Prin P.U.Z se propune construirea unei hale depozitare și producție cu spații administrative și conversia funcțională a corpurilor C4 și C8 , amenajări exterioare pe un teren în suprafață de 21601 mp pe care există fond construit.

Planul urbanistic Zonal propune dezvoltarea unei unități economice și stabilirea de reglementari urbanistice după cum urmează:

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

Planul urbanistic Zonal propune dezvoltarea unei unități economice pe un teren în suprafață de 21601 mp pe care există fond construit. Prin P.U.Z se propune construirea unei hale depozitare și producție cu spații administrative, conversia funcțională a corpurilor C4 și C8 și amenajări exterioare.

-UTR S_Ei* – subzonă de activități economice cu caracter industrial – mari unitati industriale

-funcțiune predominantă: unități industriale de producție și depozitare;

-regim de construire: deschis;

-înălțimea maximă admisă: înălțimea maximă la cornișă a clădirilor noi propuse nu va depăși 9 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 13 m. Regimul de înălțime al clădirilor noi propuse nu va depăși S+P+E.

-indici urbanistici: P.O.T. Maxim = 60%; C.U.T. Maxim = 1,2;

-retragerea față de aliniament: aliniamentul existent se va conserva. În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinuu (deschis). În cazul de față (parcelă de colț), retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii va fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente, învecinate, dar nu mai puțin de 8 m. De la această prevedere face excepție dimensiunea retragerii față de limita proprietății din zona accesului de pe strada Cheile Baciului, care poate fi mai mică de 8 m.

-retrageri față de limitele laterale și posterioare: clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m. Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m. ;

-staționarea autovehiculelor: în cazul necesarului de parcaje se solicită 1 loc de parcare la 80 mp arie utilă (A.U.). Pentru staționarea autovehiculelor vor fi organizate de regulă parcaje la sol pe terenul unităților industriale. Alternativ, pot fi realizate clădiri dedicate, sub/supraterane. Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor;

-echipare tehnico-edilitară: zona este echipată edilitar complet. Toate clădirile vor fi racordate pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejmuirii sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintei industriale. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV, etc.) pe spațiul public. Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

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

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. 1609 din 21.06.2022 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).

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).

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. În perioada de informare și consultare, nu au existat din partea publicului propuneri, sugestii sau observații cu privire la propunerea PUZ.

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 unitate economică – str. Cheile Baciului nr. 4.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef Daniel Pop

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Consilier juridic Luiza Maria Gogozan

Red.lex. Consilier Cristina Bartha

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

15.09.2023.