

**RAPORT DE SPECIALITATE**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de restructurare urbană strada**  
**Fabricii de Zahăr – strada Câmpul Pâinii**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 458085/1/9.05.2024 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de restructurare urbană strada Fabricii de Zahăr – strada Câmpul Pâinii;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 611777/433/2023 și a completărilor înregistrate cu nr. 333790/433/12.03.2024, NORD CONFOREST S.A., REGGIA CAPITAL&REAL ESTATE S.R.L. și S.C. OSTINA-PROD S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. – de restructurare urbană strada Fabricii de Zahăr – strada Câmpul Pâinii.

Documentația a fost întocmită de ATELIER RVD BIROU DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM, la comanda beneficiarelor: NORD CONFOREST S.A., REGGIA CAPITAL&REAL ESTATE S.R.L. și S.C. OSTINA-PROD S.R.L., pentru un teren în suprafață de ~2,4 ha., aflat în proprietate privată, ce cuprinde imobilele cu nr. cad. 253171, nr. cad. 280639, nr. cad. 353633, nr. cad. 353632, nr. cad. 271326 și nr. cad. 297021.

Teritoriul studiat prin P.U.Z., în suprafață de ~3,2 ha., este delimitat de strada Câmpul Pâinii spre sud, strada Fabricii de Zahăr spre est, limită U.T.R. S\_Em spre nord și limitele cadastrale spre vest. Accesul la amplasament se realizează din strada Fabricii de Zahăr (*stradă înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1280*) și strada Câmpul Pâinii (*stradă înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1153*).

Conform prevederilor P.U.G., terenul reglementat prin P.U.Z. este încadrat preponderent în U.T.R. *Em subzonă S\_Em - Zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț en gros* și parțial în U.T.R. *Lip – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic*, teritoriu pentru care restructurarea apare ca necesitate pentru valorificarea importantului potențial de dezvoltare economică și urbană neexploatat, restructurare condiționată de elaborarea P.U.Z. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 125 din 10.08.2023 în vederea inițierii elaborării P.U.Z.

Planul urbanistic zonal propune restructurarea unui teren în suprafață de ~2,4 ha. în vederea dezvoltării unei structuri funcționale mixte (locuire, comerț, servicii, supermarket, birouri, cult, învățământ etc.), ce cuprinde imobilele cu nr. cad. 253171, nr. cad. 280639, nr. cad. 353633, nr. cad. 353632, nr. cad. 271326 și nr. cad. 297021. Zona de studiat (~ 3,2 ha.) cuprinde teritoriul de reglementat (~2,4 ha.) și vecinătățile adiacente.

Implementarea investițiilor se va realiza în două faze/etape:

– etapa 1 – cuprinde imobilul cu nr. cad. 253171;

– etapa 2 – cuprinde imobilele cu nr. cad. 280639, nr. cad. 353633 (provenit din imobilul nr. cad. 257864), nr. cad. 353632 (provenit din imobilul nr. cad. 257864), nr. cad. 271326 și nr. cad. 297021.

Potrivit prevederilor legii nr. 350/2001, Art.32, alin. (5), prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;

Prin prezentul P.U.Z. se instituie reglementări specifice cu privire la funcțiunea zonei și înălțimea maximă admisă a clădirilor, respectiv: zonă mixtă cu regim maxim de înălțime de (1-2S)+P+8E, Hmax. 32m.

Strategia Integrată de dezvoltare urbană Cluj-Napoca (2021-2030) încurajează concentrarea activităților industriale în parcuri tehnologice din exteriorul localității și limitarea amplasării acestora în intravilan. Restructurarea platformelor industriale situate în proximitatea nordică a căii ferate devine o necesitate, astfel prin prezentul PUZ se institue o zonă mixtă în loc de zonă mică producție servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț en gros.

PUG și PMUD prevăd dezvoltarea unui culoar de mobilitate de la podul Oaşului-Răsăritului, pe traseul Răsăritului – Câmpul Pâinii – Pod Ira, pe o lungime de aproximativ 4 kilometri. Pe strada Câmpul Pâinii nr.49, în vecinătatea amplasamentului reglementat prin prezentul PUZ există un lăcaș de cult ( biserica „Sfinții Ioachim și Ana”), care va trebui desființat, în vederea implementării proiectului major de infrastructura. Lăcașul de cult va fi relocat pe amplasamentul reglementat prin PUZ (parcela 2)

Prin P.U.Z. se propune parcelarea terenului și stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

**U.T.R. 1 – Zonă de servicii, supermarket, birouri, spații învățământ, lacaș de cult, locuire colectivă** (Etapa 1 – parcela 1, 2 și 4 destinate construirii și parcela 3 cu destinația de „drum”, Etapa 2 – teritoriul ce se va reglementa specific prin P.U.D. pentru mobilare sau P.U.Z. pentru parcelare, cu respectarea prevederilor prezentului regulament)

– *funcțiune predominantă:* zonă dezvoltată în lungul principalelor artere de circulație ale municipiului. Zonă de servicii, supermarket (supermagazin), birouri, spații învățământ, lacaș de cult, locuire colectivă;

– *regim de construire:* deschis;

– *principiu de dezvoltare al terenului:* pe bază de structură parcelară și Regulament local de urbanism;

– *înălțimea maximă admisă:* regim maxim de înălțime propus: (1-2S)+P+8E, H.max. = 32 m;

– *indicii urbanistici:* P.O.T. max. = 40%, C.U.T. max. = 2;

– *retragerea față de aliniament:* clădirile vor fi amplasate în retragere față de aliniament, în front deschis, respectiv: min. 1 m față de strada Câmpul Pâinii (regularizată), min. 2,75 m față de prelungirea străzii Ghiocelor (propusă prin P.U.Z. la profil de 16 m), min. 1 m față de strada Fabricii de Zahăr (regularizată la ampriză de 21 m);

– *retragerea față de limitele laterale și posterioare:*

- minim 6 m pentru parcela (1) și parcela (4);
- cf. P.U.D. pentru parcela (2);
- cf. P.U.D. sau P.U.Z., după caz – pentru teritoriul cuprins în etapa 2;

– *circulațiile și accesele:* autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Accesul auto la amplasament este realizat din strada Câmpul Pâinii și strada Ghiocelor. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile;

– *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelelor, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din R.L.U. aferent P.U.G., respectiv:

Locuințe colective (multifamiliale):

- 1 loc de parcare/apartament, pentru apartamente cu AU mai mică decât 100 mp;
- 2 locuri de parcare/apartament, pentru apartamente cu AU mai mare decât 100 mp;

Comerț en detail:

- 1 loc de parcare la 35 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare;
- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii);

Birouri:

- 1 loc de parcare la 80 mp AU, pentru funcțiuni fără acces public;
- 1 loc de parcare la 40 mp AU, pentru funcțiuni cu acces public (acces public la ghișee, birouri, alte spații);

Pe străzile de acces local vor fi organizate suplimentar parcaje publice în lung, pentru vizitatori sau staționare pe termen scurt;

– *echiparea tehnico-edilitară*: toate utilitățile vor fi asigurate prin racordarea la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării selective a deșeurilor pe patru fracții, accesibil din spațiul public.

Pentru documentația P.U.Z. s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 131 din 11.08.2023 și avizul nr. 137 din 9.05.2024, fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism, precum și Avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 546950/446/22.05.2023, menținut valabil conform Adresei Serviciului Siguranței Circulației nr. 601868/466/19.07.2023.

Partea carosabilă a circulației nou propuse prin P.U.Z. (prelungirea străzii Ghiocilor) va fi realizată la strat de uzură anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele (1) și (4), iar până la recepția lucrărilor, vor fi realizate trotuarele, benzile velo, locurile de staționare auto/bandă verde, precum și amenajarea intersecției cu strada Câmpul Pâinii, în baza unui proiect de specialitate. Infrastructura edilitară aferentă circulației propuse va fi realizată anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele (1) și (4).

Recepția imobilelor de pe parcelele (1) și (4) se va realiza ulterior emiterii autorizației de construire pe parcela (2).

În vederea realizării culoarului de mobilitate nord, biserica de lemn („Sfinții Ioachim și Ioana”) de pe str. Câmpului pâinii nr. 49 va trebui desființată. Astfel, aceasta va fi relocată în zona mixtă propusă, respectiv pe parcela nr. 2.

Teritoriul aferent etapei 2 de dezvoltare, ce cuprinde imobilele înscrise în C.F. 280639, C.F. 353633, C.F. 353632, C.F. 271326 și C.F. 297021 va fi reglementat specific prin P.U.D. pentru mobilare sau P.U.Z. pentru parcelare, după caz, cu respectarea Regulamentului aferent U.T.R. 1.

Suprafețele de teren necesare regularizării str. Fabricii de Zahăr pe tronsonul adiacent P.U.Z. (ce nu fac obiectul reglementării din etapa 1) vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele reglementate în etapa 2.

La faza D.T.A.C. se va solicita Avizul de la Autoritatea Aeronautică Civilă Română (cf. art. 10 din R.L.U PUG, pentru înălțimi mai mari de 28 m).

Teritoriul pentru care s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 131 din 11.08.2023 a cuprins următoarele imobile: nr. cad. 253171, nr. cad. 280639, nr. cad. 257864, nr. cad. 271326 și nr. cad. 297021.

Ulterior emiterii Avizului Arhitectului Șef pentru P.U.Z., au avut loc următoarele operațiuni notariale privind circulația imobiliară:

– imobilul nr. cad. 257864 s-a dezmembrat în două imobile și au rezultat imobilele cu nr. cad. 353633 și nr. cad. 353632.

Conform Avizului nr. 546950/446/22.05.2023, menținut valabil conform Adresei Serviciului Siguranței Circulației nr. 601868/466/19.07.2023, emis de către Serviciul Siguranța Circulației lucrările care vor fi suportate de către beneficiari sunt:

- realizarea, amenajarea și asfaltarea, conform planului vizat, a prelungirii str. Ghiocilor până în str. Câmpul Pâinii, careia i va fi asigurată lățimea de 16 m;
- din parcelele studiate va fi dezmembrată suprafața necesară lărgirii str. Fabricii de Zahăr, conform P.U.G., suprafață care se va înscrie în C.F. cu titlu de „drum”; (*suprafețele de teren necesare regularizării străzii Fabricii de zahăr, nu fac obiectul reglementării din etapa 1, astfel acestea vor fi dezmembrate în etapa 2*)
- vor fi respectate prevederile Legii nr. 101/2020;
- pentru etapa 2, va fi întocmit un nou studiu de trafic deoarece aceasta nu a fost cuprinsă în studiul din 2018 aferent etapei 1.

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiarele 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. 360 din 21.02.2023, 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).

Demersurile în vederea elaborării P.U.Z. au fost începute în baza certificatului de urbanism nr. 266 din 21.01.2020. Pe parcursul derulării procedurii de aprobare, certificatul de urbanism nr. 266 din 21.01.2020 a expirat la data de 21.01.2023, fiind emis certificatul de urbanism nr. 360 din 21.02.2023. Pe cale de consecință a fost emis Avizul Arhitectului șef nr. 131 din 11.08.2023 cu valabilitate pe durata certificatului de urbanism nr. 360 din 21.02.2023.

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.), răspunzându-se obiecțiilor formulate. 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 – de restructurare urbană strada Fabricii de Zahăr – strada Câmpul Pâinii poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

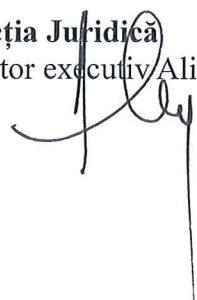
**Direcția generală de urbanism**  
Arhitect Șef Daniel Pop

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Consilier juridic Luiza Maria Gogozan

Red. lex. arh. Edith Heczei

**Direcția Juridică**  
Director executiv Alina Rus

  
10.05.2024