

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de restructurare urbană – str. Fabricii nr. 90-92-94

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 742010/1/07.10.2024 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;
Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de restructurare urbană – str. Fabricii nr. 90-92-94;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 337273/433/2024, S.C. BEA & MAGDA S.R.L. și Constantin Liviu-Aurelian solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. de restructurare urbană – str. Fabricii nr. 90-92-94.

Documentația a fost întocmită de S.C. PLAN TRADE S.R.L., pe teren în suprafață de 1.767 mp, cu nr. cad. 341036, aflat în proprietate privată, se află situat pe frontul estic al străzii Fabricii la nr. 90-92-94, delimitată în partea de nord de limite cadastrale de pe frontul sudic al străzii Luncii, iar în partea de sud de limite cadastrale de pe frontul nordic al străzii Câmpina. Zona de studiu este cuprinsă între strada Luncii și strada Câmpina.

Acesul la amplasament se realizează din strada Fabricii, stradă înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1277. Terenul situat între parcela cu nr. cad. 341036 (care face obiectul P.U.Z.) și imobilul cu nr.cad. 340673, se identifică ca parte din nr. topo. 6806, 6695/2, 6754/2, 6797/2/2, 6811/1, 6812/1, 6809/2/1, 6813/1 și 6815/1 înscris în C.F. nr. 325568, (cu categoria de folosință „drum”), imobil aflat în proprietatea municipiului Cluj-Napoca, conform adresei nr. 410792/45/455 din 22.04.2024 emisă de Biroul evidență străzi (D.P.M.E.P.). Potrivit hărților topografice (1970), suprafața de teren mai sus menționată este parte din strada Fabricii.

Teritoriul a fost încadrat conform P.U.G. 2014 parțial în U.T.R. RrMI și parțial în U.T.R. Lip.

În ceea ce privește reglementările specifice instituite prin PUZ, raportat la reglementările de ordin general ale Regulamentului PUG, acestea vizează următoarele aspecte:

- prin RLU PUZ se reglementează specific amplasarea față de limita laterală nordică, respectiv pe limita de proprietate pe o adâncime până la maxim de 12.20 m de la aliniament. Conform RLU PUG adâncimea de la aliniament este de max. 18 m;
- prin RLU PUZ se reglementează specific amplasarea față de limita laterală sudică, respectiv pe limita de proprietate pe o adâncime până la maxim de 12.20 m de la aliniament. Va fi retras ultimul etaj cu min. 3 m față de limita sudică. Conform RLU PUG adâncimea de la aliniament este de max. 18 m.

Prin P.U.Z. se reglementează terenul în suprafață de 1.767 mp, în sensul restructurării urbane. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 36 din 12.02.2024, în vederea inițierii elaborării P.U.Z. Prin P.U.Z. se propune dezvoltarea unui teren în suprafață de 1.767 mp și stabilirea de reglementări specifice în vederea construirii unui imobil cu funcțiuni mixte, după cum urmează:

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

- **UTR RrMI* - Parcelar riveran principalelor artere de trafic - Zonă mixtă cu regim de construire închis**
-funcțiunea predominantă: structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism. Spre spațiile publice, spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Parterul spre spațiile publice va avea funcțiuni de interes public.
 - amplasarea clădirii pe parcelă:** în aliniament, în front continuu închis, tronsonul central dezvoltat în adâncime până la maxim 65% din adâncimea parcelei de la aliniament – tipologie „T”
 - înălțimea maximă admisă:** se va alinia la o cornișă situată la înălțimea de 18 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,5 m este admisibilă. Pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală nu va depăși 25 m, respectiv regimul de înălțime de (1-3S)+P+5E+R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minim 1,80 m;
 - indici urbanistici:** P.O.T maxim = 50 %, C.U.T maxim = 2.6 ADC/mp,
- Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40 % x St (suprafața terenului)
- amplasarea față de limita laterală nordică:** pe limita de proprietate pe o adâncime de 12.20 m de la aliniament;

-*amplasarea față de limita laterală sudică*: pe limita de proprietate pe o adâncime de 12.20 m de la aliniament. Va fi retras ultimul etaj cu min. 3 m față de limita de proprietate sudică;
-*circulații și accese*: auto din strada Fabricii, accese pietonale din strada Fabricii;
-*staționarea vehiculelor (auto, velo)*: Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG ;
-*echiparea tehnico-edilitară*: Clădirea se va racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

În conformitate cu prevederile *Avizului Serviciului Siguranța Circulației nr. 287400/446/2023* al Serviciului Siguranța Circulației cu următoarele condiții:

- amenajarea accesului auto, respectiv reconfigurarea accesului pietonal anterior recepției lucrărilor;
- intrarea-ieșirea in-din incintă se va realiza numai prin viraje de dreapta.

La faza D.T.A.C. documentația va fi supusă avizării în Comisia de Estetică Urbană.

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

Pentru documentația P.U.Z. s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 72 din 27.02.2024. 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 5 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. 1916 din 24.08.2023, 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).

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 - de restructurare urbană – str. Fabricii nr. 90-92-94 poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef, Daniel Pop

Șef serviciu, Andreea Mureșan

Consilier juridic, Luiza Morărescu

Red. lex. Consilier, Carmen Coțofan

Direcția Juridică

Director executiv, Alina Rus

07.10.2024