

Nr. 742239/433/07.10.2024.

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal –
instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar,
în zonă cu caracter rezidențial, str. Romulus Vuia nr. 227

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 742062/1/07.10.2024. al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar, în zonă cu caracter rezidențial, str. Romulus Vuia nr. 227;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 445378/433/29.04.2024, S.C. PRINTMAN S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. – instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar, în zonă cu caracter rezidențial, str. Romulus Vuia nr. 227.

Documentația a fost întocmită de S.C. TRANS FORM ARHITECTURĂ NV S.R.L., la comanda beneficiarei: S.C. PRINTMAN S.R.L. pe o parcelă proprietate privată, cu nr. cad. 336450. Accesul pe parcelă se realizează din str. Romulus Vuia, stradă înscrisă în inventarul bunurilor ce aparțin domeniului public la poziția nr. 1663.

Parcela care face obiectul P.U.Z., în suprafață de 1.237 mp, este situată pe frontul sudic al străzii Romulus Vuia nr. 227, fiind delimitată de parcele cu fond construit în partea estică, vestică și sudică.

Imobilul cu nr. cad. 336450 nu este inclus în coridorul de expropriere aferent obiectivului de investiție „*Tren metropolitan Gilău – Florești – Cluj-Napoca – Baciu – Apahida – Jucu – Bonțida – etapa I a sistemului de transport metropolitan rapid Cluj: Magistrala I de metrou și tren metropolitan, inclusiv legătura dintre acestea.*”.

Din punct de vedere urbanistic, parcela este încadrată conform P.U.G. în U.T.R. Lip – zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip periferic. Potrivit prevederilor RLU PUG, în zonele rezidențiale sunt admise subzone de activități economice cu caracter terțiar și subzone de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate, aceste utilizări fiind compatibile cu cea de locuire. Instituirea de noi subzone se realizează prin PUZ. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 88 din 12.06.2023.

Prin prezentul Plan urbanistic Zonal se instituie pe parcela de pe str. Romulus Vuia nr.227 o subzonă de activități economice cu caracter terțiar și se stabilesc reglementări specifice în vederea restructurării parcelei. Având în vedere faptul că suprafața parcelei este mai mare de 1000 mp, iar UTR-ul în care se instituie subzona este destinată locuirii de tip individual, indicatorii urbanistici aplicabili pentru subzona propusă sunt P.O.T. max. = 40%, C.U.T. max. = 1,8.

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 propune retragerea față de aliniament minim 8 m. Conform RLU PUG „ În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis)”.

- prin RLU PUZ se reglementează specific retragerea față de limita laterală, respectiv minim 3 m pentru construcții noi și minim 2,25m față de limita laterală vestică pentru construcția existentă (hală depozitare). Conform RLU PUG distanța este de min. 4,5 m;

- prin RLU PUZ se reglementează specific distanța față de limita posterioară - min. 2,8 m, ținându-se cont de amplasarea construcției existente pe parcelă (hală), care se menține. Potrivit RLU PUG, clădirile se vor dispune în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei;

Planul urbanistic Zonal propune dezvoltarea unui teren în suprafață de 1.237 mp.

U.T.R. S_Et_Printman - subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zonă cu caracter rezidențial

- *funcțiunea predominantă*: structura funcțională dedicată exclusiv activităților economice de tip terțiar administrative (birouri, sedii de companii), financiar-bancare, comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, alimentație publică, servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, cazare turistică,

cercetare științifică, activități culturale, sănătate, mică producție și activități complementare – administrative, de depozitare, de transport, desfacere – direct legate de funcțiunea de bază;

- *regimul de construire*: deschis;

- *înălțimea maximă admisă* : trei niveluri supraterane, S+P+2E, Hcornișă max. 12m, H max 15m. Se admite realizarea de etaje tehnice dedicate exclusiv centralelor termice colective, CTA-urilor, camerelor tehnice aferente sistemelor de voce-date, automatizărilor panourilor solare și/sau fotovoltaice, cu condiția ca acestea să ocupe maxim 20% din amprenta construcției și să se încadreze în înălțimea maximă admisă;

- *indicii urbanistici* : P.O.T maxim = 40 %, C.U.T maxim = 1.8;

- *retragerea față de aliniament*: minim. 8 m;

- *retragerea față de limitele laterale* :

- minim 3 m pentru construcții noi;

- minim 2,25m față de limita laterală vestică pentru construcția existentă (hală depozitare);

- *retragerea față de limita posterioară*: clădirile vor fi retrase cu minim 2,8m.

Se admite edificarea pe limita de proprietate de edicule pentru întreținere, infrastructură edilitară sau garaje cu condiția ca înălțimea acestora să se limiteze la 2,8m;

- *circulațiile, accesele*: acces auto și pietonal din strada Romulus Vuia. Accesele auto și pietonale existente pe parcelă se păstrează;

- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei, necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent P.U.G. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte;

- *echiparea tehnico-edilitară*: toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel, cu excepția elementelor de iluminat decorative amplasate cu ocazia sărbătorilor de iarnă sau a unor evenimente publice autorizate.

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

Arhitectul Șef, în baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism, a emis avizul nr. 89 din 20.03.2024.

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 transmise notificări proprietarilor parcelelor vecine și s-a răspuns obiecțiunilor acestora.

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. 2801 din 28.10.2022 valabil până la data de 28.10.2025, 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).

Pentru documentația PUZ s-a obținut avizul nr. 18/I/22.05.2023 al Companiei Naționale de Căi ferate CFR S.A, sucursala regională de căi ferate Cluj. Investiția propusă pe parcela de pe str. Romulus Vuia nr. 227 se încadrează în categoria construcțiilor de importanță normală (C). În cazul construcțiilor încadrate în categoria de importanță „C”, avizul Ministerului Transporturilor, Infrastructurii și Comunicațiilor se emite de către CFR S.A sau structurile regionale ale acestora, în conformitate cu prevederile Art.3 și Art.4 din Ordinul nr. 2031 din 5.11.2020 privind aprobarea „Procedurii de emitere a avizului Ministerului Transporturilor, Infrastructurii și Comunicațiilor pentru documentațiile tehnice, documentațiile tehnico-economice și documentațiile de urbanism ale terților, pentru obiectivele situate în zona infrastructurii de transport rutiere de interes național, feroviare și de metrou”.

Potrivit dispozițiilor Ordinul nr. 2032/2020:

Art. 3 Avizul se emite terților de către Direcția reglementări tehnice, autorizații de construire și mediu din cadrul Ministerului Transporturilor, Infrastructurii și Comunicațiilor, în baza avizelor de specialitate emise în prealabil de Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere - S.A., Compania Națională de Căi Ferate „CFR” - S.A., Societatea Comercială de Transport cu Metroul București „METROREX” - S.A. sau de structurile din subordinea acestora, după caz, pentru documentații tehnice, documentațiile tehnico-economice și documentațiile de urbanism ale terților, ale căror amplasamente sunt situate:

b) în zona infrastructurii feroviare publice, pentru construcții de importanță excepțională sau deosebită, conform prevederilor legale naționale;

Art.4 (1) Pentru toate documentațiile, cu excepția celor prevăzute la art. 3 alin. (1), avizul se emite terților de către Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere - S.A., Compania Națională de Căi Ferate „CFR“ - S.A. sau structurile regionale ale acestora

Ținând cont de natura investiției propuse, propunem stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de cinci ani (cf. 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.

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 – instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar, în zonă cu caracter rezidențial, str. Romulus Vuia nr. 227, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef Daniel Pop

Șef serviciu arh. Andreea Mureșan

Consilier juridic Luiza Maria Morărescu

Red.1 ex. Consilier arh. Carmen Emilia Coțofan

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

Alina Rus
07.10.2024