

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - restructurare unitate industrială,
Calea Dezmirului-Sud

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 492590/1 din data de 26.09.2019 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - restructurare unitate industrială, Calea Dezmirului-Sud;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 465255/433/2019, S.C. REMATINVEST S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z- restructurare unitate industrială, Calea Dezmirului-Sud.

Documentația a fost întocmită de S.C. Linie Punct S.R.L., la comanda proprietarilor: S.C. REMATINVEST S.R.L., S.C. OPENTRANS S.R.L., Societatea de distribuție a energiei electrice Transilvania Nord S.A., S.C. Filiala de întreținere și servicii energetice „Electrica Serv” S.A. pentru o suprafață de teren de 48.269 mp.

Expunere de motive privind aprobarea P.U.Z.

Teritoriu de reglementat, în suprafață de 48.269 mp este delimitat de strada Sânicosara în partea de est și sud-est, Calea Dezmirului în partea de nord și de linia ferată industrială în partea de vest și sud-vest.

Conform P.U.G terenul reglementat prin P.U.Z este încadrat în UTR Ei - *Zonă de activități economice cu caracter industrial* și parțial în U.T.R. Ve - *Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic*, zonă pentru care Regulamentul local de urbanism nu permite autorizarea directă a executării lucrărilor de construire, ci condiționează autorizarea de viabilizarea zonei prin elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 1308 din 25.02.2019 în vederea inițierii elaborării PUZ.

Prin P.U.Z se reglementează patru parcele cu nr. Cad. 256422, nr. Cad. 257613, nr. Cad. 280757, nr. Cad. 310831, se propune stabilirea de reglementări și indici urbanistici după cum urmează:

UTR Ei – zona de activități economice cu caracter industrial

- *funcțiune predominantă*: producție industrială și activități complementare – administrative, de depozitare, de cercetare, sociale etc – direct legate de funcția de bază; servicii de tip industrial sau cvasiindustrial; sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasiindustrial – administrative, de depozitare, comerciale etc; incubatoare de afaceri pentru domeniile industrial sau cvasiindustrial; (e) formare profesională; poli tehnologici, de cercetare etc.

- *regim de construire*: deschis;

- *înălțimea maximă admisă*: (1-2S)+P+4E+R, H_{max}. cornișă - 21 m, H_{max}. - 25 m;

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

- *retragerea minimă față de aliniament*: 10 m;

- *retragere minime față de limitele laterale și posterioare*: H/2 dar nu mai puțin de 6 m;

- *circulații și accese*: accesul auto se realizează dintr-un drum de interes local regularizat la ampriză de 9m ce se desprinde din Calea Dezmirului spre sud. Drumul din incinta industrială aflat în prelungirea drumului de acces, este reglementat la ampriză de 9m;

- *echipare tehnico-edilitară*: zonă echipată edilitar complet;

U.T.R Ve - Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

- *funcțiune predominantă*: plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule, componente ale amenajării peisagere, lucrări și amenajări hidrotehnice

- *indicatori urbanistici* - P.O.T max = 1%, CUT max = 0,01;

- *înălțimea maximă admisă, retragere față de aliniament, limitele laterale și posterioară*: nu e cazul;

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia. Suprafața de teren grevată de servitutea de utilitate publică instituită prin P.U.G la Calea Dezmirului- profil II.F 26m, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlul de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică, conform Art. 25 revizuit din Regulamentul Local de Urbanism – Dispoziții generale (H.C.L. nr. 737 din 18.07.2017). Suprafața de teren necesară realizării benzii de decelerare și a lărgirii drumului de acces în incintă, se va dezmembra din parcela inițială și înscrie în CF cu titlul de „drum”, anterior emiterii A.C. pentru investiție.

Pentru documentația P.U.Z s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 847 din 2.09.2019 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).

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. 3631 /27.08.2019, 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 - restructurare unitate industrială, Calea Dezmirului-Sud poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef Daniel Pop

Șef birou Andreia Mureșan

Direcția Juridică

/ Director executiv Alina Rus

Alina Rus 27.09.2019

Red.1ex. Consilier Carmen Coțofan

Carmen Coțofan