

RAPORT DE SPECIALITATE
privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea
P.U.Z. și P.U.D. - Centru de agrement S+P+E+R, Colonia Făget nr. 12 prov.

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 491817 din data de 26.09.2019 al Primarului Municipiului Cluj - Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. și P.U.D. - Centru de agrement S+P+E+R, Colonia Făget nr. 12 prov.;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 331018/2019, Huszak Ioan Paul solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. și P.U.D. - Centru de agrement S+P+E+R, Colonia Făget nr. 12 prov.

Documentația a fost întocmită de S.C. EKTRA STUDIO S.R.L., la comanda beneficiarului Huszak Ioan Paul, pentru o suprafață de teren de 5981 mp aflată în proprietate privată, înscris în CF nr. 310234 cu nr. cad. 310234.

Conform P.U.G terenul reglementat prin P.U.Z este încadrat în zona de agrement pentru public/privat (U.T.R. Aapp conform P.U.G.), zonă în care realizarea facilităților dedicate agrementului public este condiționată de elaborarea unui plan urbanistic zonal. În acest sens s-a emis Avizul prealabil de oportunitate nr. 634 din 24.07.2017 ce a stat la baza elaborării P.U.Z.

Zona studiată este situată în partea de sud-vest a Municipiului Cluj-Napoca, în zona Făget, caracterizată prin funcțiune de agrement public/privat. Din punct de vedere al evoluției urbanistice a zonei, terenul a fost încadrat în U.T.R. B2 (case de vacanță cu locuire nepermanentă) și U.T.R. V6 (păduri de agrement) iar conform PUG aprobat prin HCL 493/2014 terenul este încadrat în U.T.R. Aapp (zona de agrement pentru public/privat).

Accesul la zona reglementată se realizează din Drumul Sfântul Ioan, reglementat prin P.U.G la profil III.D 18m. De o parte și de alta a acestuia sunt instituite prin P.U.G zone de agrement pentru public/privat și păduri.

Drumul Sfântul Ioan deservește funcțiunile existente în zona Făget. Rețeaua stradală existentă poate prelua dezvoltarea propusă prin P.U.Z, care e de dimensiuni reduse – un centru de agrement. Din punct de vedere al rețelelor tehnico-edilitare, în zonă există rețele de apă, electrica și telefonie. Nu există momentan rețea publică de canalizare, aceasta realizându-se în sistem individual (microstație de epurare). Din punct de vedere arhitectural, construcțiile edificate sau în curs de edificare din zonă sunt în sistem deschis (construcții izolate) și cu regim de înălțime redus.

Prin P.U.Z se propune dezvoltarea zonei prin realizarea unui complex de agrement pentru public, cuprinzând spații pentru alimentație publică, centru SPA și piscină exterioară, în concordanță cu caracterul zonei propus prin P.U.G. Din punct de vedere a configurării spațial volumetrică, regimul de înălțime va fi de trei niveluri supraterrane, respectiv S+P+E+R. Se propune dezmembrarea suprafeței de teren afectate de servitutea de utilitate publică pentru realizarea profilului de drum de 18 m pentru Drumul Sfântul Ioan instituit prin PUG. Pentru suprafața de teren grevata de servitutea de utilitate publică se vor aplica prevederile art. 25 din Regulament, așa cum au fost modificate și completate prin H.C.L. nr.737/2017. Suprafața de teren necesară regularizării la profil de 12 m a aleii de interes local din partea sudică a zonei studiate va fi dezmembrată și înscrisă în CF cu titlul de „drum”.

Documentația nu stabilește un regim derogatoriu, prin P.U.Z stabilindu-se reglementări în concordanță cu prevederile Regulamentului local de urbanism aferent U.T.R. Aapp în ceea ce privește 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, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise. (cf. Art.47 alin.5 din Legea nr.350/2001).

Planul urbanistic zonal propune stabilirea de reglementări și indici urbanistici după cum urmează:

UTR Aapp - SPA – Zonă de agrement pentru public

-*funcțiune predominantă*: facilități dedicate agrementului pentru public;

-*principiu de dezvoltare*: terenul se utilizează neparcelat, clădirile fiind dispuse pe baza unui plan general de amplasare detaliat prin planul urbanistic de detaliu;

-*regim de construire*: deschis;

- înălțimea maximă admisă: trei nivele supraterane, (S)+P+1E+M, (S)+P+1E+R, D+P+M, D+P+R;
- indici urbanistici: P.O.T maxim = 10% , C.U.T maxim = 0,25;
- retragere față de aliniament: min.8 m;
- retrageri minime față de limitele laterale și posterioare: 6m;
- circulații, accese: din drumul Sfântul Ioan;
- staționarea autovehiculelor: parcaje la sol în incintă, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament P.U.G;
- echipare tehnico-edilitară: se propune echipare edilitară completă, conform avizelor deținătorilor de rețele.

Planul urbanistic de detaliu detaliază retragerile față de limitele parcelei, accesul auto și pietonal, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului cu evidențierea modalității de conformare la prevederile regulamentului de urbanism, respectiv:

-**amplasarea pe parcelă:**

- centru de agrement :6m față de limita estică, min. 8m față de Drumul Sfântul Ion regularizat la 18m;
- piscină exterioară – min.6m față de limita estică, min. 3m față de centrul de agrement;
- **accesul auto și pietonal:** două accese auto din Drumul Sf. Ion, un acces pietonal;
- **staționarea vehiculelor (auto și velo):** parcaje la sol - două platforme de parcare în partea nordică și sudică a amplasamentului, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din Regulament.

Conform Planșei de Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință, aferentă PUG 2014, servitutea de utilitate publică instituită la profil tip III. D – 18 m grevează parcela studiată. Suprafața de teren grevată de servitutea de utilitate publică va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică*, conform art. 25 al Regulamentului Local de Urbanism, așa cum a fost modificat prin H.C.L. nr. 737/2017. Suprafața de teren necesară regularizării la profil de 12 m a aleii de interes local din partea sudică a zonei studiate va fi dezmembrată și înscrisă în CF cu titlul de „drum” anterior autorizării construcției.

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

Pentru documentația P.U.Z s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 990 din 31.10.2018 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. 1068 / 12.03.2017, 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 P.U.Z. și P.U.D. - Centru de agrement S+P+E+R, Colonia Făget nr. 12 prov., poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef Daniel Pop

Șef birou Andreea Mureșan

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

Alina Rus 27.09.2019