

RAPORT DE SPECIALITATE

privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare – instituire subzonă de instituții și servicii de interes public în zonă de activități economice de tip comercial, Calea Turzii nr. 173

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 570223/1/5.11.2019 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare - instituire subzonă de instituții și servicii de interes public în zonă de activități economice de tip comercial, Calea Turzii nr. 173;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 515758/433/9.10.2019, Leahu Adrian-Ionuț solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. instituire subzonă de instituții și servicii de interes public în zonă de activități economice de tip comercial, Calea Turzii nr. 173.

Documentația a fost întocmită de S.C. TRANS FORM S.R.L., la comanda beneficiarului: Leahu Adrian-Ionuț, pe o parcelă de teren coproprietate privată.

Parcela pe care se solicită construirea, în suprafață de 1.417mp, este situată pe frontul estic al Căii Turzii, delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică, sudică și estică. Pe parcelă există fond construit, o clădire în suprafață construită la sol de 431 mp propusă spre amplificare pe verticală.

Din punct de vedere al evoluției urbanistice a zonei, terenul a fost încadrat conform PUG 1999 parțial în U.T.R. CM3- *zona mixta situata in arii protejate*, parțial în U.T.R. L3c- *locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate noile extinderi*, iar conform P.U.G 2014 terenul reglementat prin P.U.Z. este încadrat în U.T.R. Ec – *Zonă de activități economice de tip comercial - en detail - desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom*.

S-a solicitat elaborare P.U.Z. parcela cu nr. cad 254954, pentru instituire subzonă de instituții și servicii de interes public în zonă de activități economice de tip comercial, 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. 125 din 12.03.2019 în vederea inițierii elaborării PUZ.

Prin P.U.Z se propune stabilirea de reglementări și indici urbanistici după cum urmează:

- Is_A* – Subzonă de instituții și servicii de interes public:

- *funcțiune predominantă*: funcțiuni de sănătate și activități complementare;

- *înălțimea maximă admisă*: clădirile se vor încadra în înălțimea maximă admisă a zonei din care face parte subzona, respectiv Hcornișă max.21m, H max. 25m;

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

- *retragerea față de limitele laterale și posterioară*:

• *clădiri noi*:

- în cazul amplasării în regim izolat sau cuplat, pe laturile libere, clădirile se vor retrage față de limitele laterale cu o distanță de min.3m;

- în cazul în care clădirile nu se vor alipi unui calcan existent aflat pe limita posterioară de proprietate, acestea se vor retrage cu Hcornișă/2 dar nu mai puțin de 6m;

• *clădiri existente*:

- clădirile existente edificate în baza unei autorizații de construire, pot fi amplificate pe verticală, cu condiția asigurării însoțirii minime a camerelor de locuit din clădirile de pe parcelele învecinate;

- *circulațiile, accesele*: din Calea Turzii;

- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei;

- *echiparea tehnico-edilatară*: completă la Calea Turzii.

Conform Planșei de Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință, aferentă PUG 2014, servitutea de utilitate publică instituită la profil tip I A – 54m grevează parcela studiată. Suprafețele de teren grevate de servitutea de utilitate publică va fi dezmembrată din parcelele inițiale și înscrise 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.

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.950 din 30.10.2019 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. 22 din 03.01.2019, 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 de urbanizare – instituire subzonă de instituții și servicii de interes public în zonă de activități economice de tip comercial, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef arh. Daniel Pop

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Red. lex. Arh. Anamaria Popa

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

07.11.2019.