

## RAPORT DE SPECIALITATE

### privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal – de restructurare urbană, str. Fabricii de Chibrituri nr. 5-11

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 40063/1/ 22.01.2020 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal – de restructurare urbană, str. Fabricii de Chibrituri nr. 5-11;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 603556/433/21.11.2019, S.C. NORD CONFOREST INVEST S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Planul Urbanistic Zonal – de restructurare urbană, str. Fabricii de Chibrituri nr. 5-11;

Documentația a fost întocmită de S.C. Bogart Construct S.R.L, pentru o suprafață de teren de 1307 mp, aflată în proprietate privată.

Din punct de vedere al evoluției urbanistice a zonei, terenul a fost încadrat conform PUG 1999 parțial în *U.T.R. A4 - Unitati industriale mici si mijlocii productive si de servicii dispersate*, iar conform P.U.G. 2014 în *U.T.R UTR Rim - Restructurarea zonelor cu carater industrial - Zonă mixtă*;

Întrucât restructurarea zonelor cu caracter industrial, respectiv schimbarea destinației terenurilor, este condiționată de detalierea reglementărilor prin elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal, în urma prezentării temei – program de restructurare urbană de către inițiator și a conceptului urbanistic propus, s-a emis Avizul de Oportunitate nr.478 din 31.05.2018 în vederea inițierii elaborării PUZ. Documentația are la bază un masterplan, studiu de fezabilitate și contract de restructurare cu Consiliul Local, în conformitate cu prevederile procedurii de restructurare prevăzute de Regulamentul local de urbanism aferent U.T.R Rim, secțiunea Condiționări Primare.

Prin P.U.Z. se reglementează imobilul cu nr. Cad. 326675, în suprafață de 1307 mp, stabilindu-se reglementări în concordanță cu prevederile Regulamentului local de urbanism aferent U.T.R RiM, astfel se propune stabilirea de reglementări și indici urbanistici după cum urmează:

**UTR RiM\* - teritorii urbane cu caracter mixt, cu structură funcțională echilibrată, rezultat al aplicării procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial.**

-*funcțiune predominantă*: activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc;

- *principiu de dezvoltare al terenului*: dezvoltare urbanistică pe bază de masterplan/plan director ce implică utilizarea terenului unei singure parcele, în interiorul căreia clădirile sunt dispuse pe baza unui plan general de amplasare;

-*regim de construire*: deschis, izolat;

-*înălțimea maximă admisă*: 2S+P+6E, Hmax= 25m;

-*indici urbanistici*: P.O.T maxim = 60%, C.U.T maxim = 2,8 ADC/mp;

-*amplasare față de aliniament*: pe aliniament;

-*retragerea minimă față de limitele laterale*: 4.5m;

-*retragerea minimă față de limitele posterioare*: 9 m;

-*circulații și accese*: din str. Fabricii de Chibrituri;

-*staționarea vehiculelor*: în spații specializate dispuse la subsolul clădirilor, precum și locuri de parcare pentru biciclete amenajate la sol;

-*echiparea tehnico-edilitară*: existentă la str. Fabricii de Chibrituri.

Pentru documentația P.U.Z s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 1112 din 14.11.2019 fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism.

Conform contractului de restructurare elaborat, obiectivele de interes public sunt:

1) Reabilitarea zonei verzi pe domeniul public (din profilul strazii Fabricii de Chibrituri-tronsonul dintre str. Gării și str. Steluței) – pe cheltuiala investitorului, înierbare și plantare de arbori de tip catalpa bignonioides „nana”, care sunt arbori foioși decorativi, ce cresc până la 15 metri înălțime, cu tulpina scundă cu scoarță netedă, cu frunze mari și miros plăcut; suporta bine tunsul și sunt rezistenți la fumul și praful de oraș și sunt arbori de obicei utilizați în desig-ul peisagistic din țara noastră (se propune un număr de 45 arbori), până la recepția construcției.

2) Suprafața de teren necesară regularizării strazii Fabricii de chibrituri (48,5 mp – așa cum s-a reprezentat pe Planul de reglementări urbanistice) va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în CF cu titlul de „drum” și adusă la aceeași îmbrăcăminte asfaltică ca și str. Fabricii de chibrituri, până la recepția construcției.

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. 4530 /22.09.2017, 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 Planul Urbanistic Zonal – de restructurare urbană, str. Fabricii de Chibrituri nr. 5-11, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

**Direcția generală de urbanism**

Arhitect Șef Daniel Pop

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Red.1ex. Arh. Anamaria Popa

**Direcția Juridică**

Director executiv Alina Rus

22.01.2020.