

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar în zonă cu caracter rezidențial strada Sarmisegetuza nr.11-13

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr.192806/1/07.04.2020 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 strada Sarmisegetuza nr.11-13;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 17533/433/10.01.2020, Neag Alexandru solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z- instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar în zonă cu caracter rezidențial strada Sarmisegetuza nr.11-13.

Documentația a fost întocmită de S.C. ARHIMOBIL S.R.L., la comanda beneficiarului: Neag Alexandru pentru o suprafață de teren de 1.331 mp în proprietate privată.

Expunere de motive privind aprobarea P.U.Z.

Teritoriul studiat este zona rezidențială situată pe latura sudică a străzii Sarmisegetuza, în vecinătatea lacului Gheorgheni, pe aliniamentul de la nr. 1 la nr. 19 și zona verde adiacentă, și cuprinde zona reglementată prin PUZ în suprafață de 1.331 mp accesibilă din strada Sarmisegetuza peste imobilul cu nr. Cad. 311875. și zona de influență a acesteia.

Conform P.U.G terenul reglementat prin P.U.Z este încadrat în UTR Lip - *Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcellar de tip periferic*, zonă pentru care Regulamentul local de urbanism nu permite autorizarea directă a executării lucrărilor de construire, ci condiționează autorizarea de *instituirea unei subzone de activități economice cu caracter terțiar, situate în afara zonei centrale, în zonă cu caracter rezidențial* prin elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 1051 din 19.11.2018. în vederea inițierii elaborării PUZ.

Prin P.U.Z se reglementează parcela cu nr. Cad. 330506, se propune stabilirea de reglementări și indici urbanistici după cum urmează:

U.T.R S_Et* Subzona de activități economice cu caracter terțiar în zonă cu caracter rezidențial, situate în afara zonei centrale;

- *funcțiune predominantă*: funcțiuni administrative-birouri, financiar-bancare, comerciale cu ADC de maxim 1000mp, alimentație publică, servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, cazare turistică, cercetare științifică, culturale, parcări,garaje ;

- *regim de construire*: deschis;

- *înălțimea maximă admisă* : trei nivele supraterane. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații (1-2S)+P+2E, (1-2S)+P+E+M/R, (S)+D+P+E. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;

- *indicii urbanistici* : P.O.T maxim = 40%, C.U.T maxim = 1,8;

- *retragere față de limitele estică, vestică și nordică*: min. 4,5 m;

- *retragerea față de limita sudică*: min.12m, limita cu U.T.R Ve;

- *circulațiile, accesele*: din strada Sarmisegetuza, prin alee de interes local;

- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent P.U.G;

- *echiparea tehnico-edilitară*: zonă echipată edilitar complet.

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiarul acesteia. La faza D.T.A.C documentația va fi supusă avizării în Comisia de Estetică Urbană. Văzând declarația autenticată sub nr. 4814 din 12.11.2019, porțiunea adiacentă malului Lacului 1 Gheorgheni, în suprafață de ~100 mp, se va dezmembra din parcela inițială (nr. cad. 330506), se va înscrie în CF cu destinația de „spațiu verde” și va trece în domeniul public, anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă.

Drumul de acces va fi realizat la strat de uzură, va fi reglementat cu regim de zonă rezidențială (nu va fi amenajat cu trotuare)- lucrări efectuate anterior emiterii autorizației de construire pentru imobilul propus pe parcela cu nr. cad. 330506.

Pentru documentația P.U.Z s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 1247 din 24.12.2019 și nr. 78 din 24.03.2020. 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. 3591 /29.08.2018, 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 - instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar în zonă cu caracter rezidențial strada Sarmisegetuza nr. 11-13 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

08.04.2020.

Red.1ex. Consilier Carmen Coțofan