

**RAPORT DE SPECIALITATE**  
**privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea**  
**P.U.Z. parcelare și dezvoltare zonă cu funcțiuni mixte – Bdv. Muncii nr. 191-195**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 290024/1/19.06.2020 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. parcelare și dezvoltare zonă cu funcțiuni mixte – Bdv. Muncii nr. 191-195;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 207421/2020 Bercan Ramona Cristina solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. parcelare și dezvoltare zonă cu funcțiuni mixte – Bdv. Muncii nr. 191-195;

Documentația a fost întocmită de S.C. BOGART CONSTRUCT S.R.L. la comanda proprietarei: Bercan Ramona Cristina, pe o suprafață de teren de 5648 mp aflată în proprietate privată, nr. cad.326873.

Conform P.U.G. terenul reglementat prin P.U.Z este încadrat în U.T.R. UM3/PUZ - Zonă de urbanizare - zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 997 din 31.10.2018.

Prin P.U.Z se propune dezvoltarea zonei prin parcelarea terenului în 4 parcele conform planșei U/P.U.Z./03 PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE și edificarea unui imobil mixt, a unui imobil de locuințe colective și spațiu verde cu acces public nelimitat.

**U.T.R M3\_B - Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic**

- *funcțiunea predominantă (parcelele 1 și 3):* structura funcțională mixtă (locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar bancare, terțiare, culturale, de învățământ, sănătate turism);
- *regim de construire:* izolat;
- *înălțimea maximă admisă:* (1-3) S+P+5E+R, H<sub>max</sub> cornișă=22 m H<sub>max</sub> = 25m,
- *indicii urbanistici:* P.O.T<sub>max</sub>= 40%, C.U.T maxim= 2;
- *retragerea față de aliniament:*
  - min. 5m față de Bulevardul Muncii
  - min. 6m față de str. Ciucea regularizată la profil de 12mSe permite depășirea aliniierilor propuse doar cu conturul balcoanelor imobilului dar nu cu mai mult de 1.50m;
- *retragereri minime față de limitele laterale și posterioară:*
  - parcela 1 : 11m față de limita nordică;  
10,5m față de limita vestică;  
6m față de limita estică;
  - parcela 3: 10,5m față de limita vestică;  
11m față de limita estică;  
5m față de limita sudică;

Se permite depășirea retragerilor propuse doar cu conturul balcoanelor imobilului dar nu cu mai mult de 1.50m;

- *circulații, accese*: accesul la parcele se realizează din Bulevardul Muncii pe un drum de interes local (de tip fundătură) cu ampriză de 12m;
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei;
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe Bulevardul Muncii.

#### **U.T.R –Va\_B - Scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat**

- *funcțiune predominantă (parcels 2)*: spații verzi (plantații înalte medii și joase), alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport, activități culturale și de alimentație publică și alte activități în aer liber compatibile,
- *regim de construire*: izolat;
- *înălțimea maximă admisă*:  $H_{max}$  cornișă = 3m, regim de înălțime parter;
- *indicii urbanistici*: P.O.Tmax= 5%, C.U.T maxim= 0,1;
- *retragerea față de aliniament*: minim 5m;
- *retragerea față de limitele laterale și posterioară*: minim 5m;
- *circulații, accese*: din alea interioară;
- *staționarea autovehiculelor*: nu este cazul;
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe Bulevardul Muncii.

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

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Ciucea, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pentru construcția propusă pe parcela 3.

Alea de interes local propusă prin PUZ (parcels 4) se va înscrie în CF cu titlu de “drum”, se va echipa edilitar și realiza la nivel de piatră spartă cilindrată anterior emiterii autorizației de construire pentru construcțiile de pe parcelele 1 și 3;

Anterior recepției construcțiilor de pe parcelele 1 și 3 prin grija și cheltuiala investitorului:

- se va reconfigura și reamenaja alveola pentru stația de transport în comun între alea propusă prin PUZ și până la stâlpul CTP din partea estică a teritoriului reglementat, inclusiv trotuarul pentru care se va asigura lățimea de 3m pe toată lungimea alveolei;
- se va amenaja în baza unui proiect de specialitate spațiul verde cu acces public nelimitat (parcels 2);
- se va aduce la strat de uzură alea de interes local (parcels 4) cu ampriză de 12m;

Pentru documentația P.U.Z s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 97 din 8.04.2020 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. 4240 /1.09.2017, 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 căreia 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. parcelare și dezvoltare zonă cu funcțiuni mixte – Bdv. Muncii nr. 191-195 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

19.06.2020