

**DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBAINE
DIRECȚIA JURIDICĂ**

nr. 445012/15.09.2020

**RAPORT DE SPECIALITATE
privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea
P.U.Z. de restructurare urbană – str. Tășnad**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 444939/1/15.09.2020 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. de restructurare urbană – str. Tășnad;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 256380/2020, S.C. ASCOM IMPEX S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. de restructurare urbană – str. Tășnad;

Documentația a fost întocmită de S.C. Bogart Construct S.R.L., la comanda S.C. ASCOM IMPEX S.R.L., pe o suprafață de teren de 4510mp, aflată în vecinătatea vestică a incintei de pe str. Taberei nr. 1A (SSH Hidroserv S.A.) și are acces din str. Tășnad.

Din punct de vedere al evoluției urbanistice a zonei, teritoriul studiat prin prezentul P.U.Z. a fost încadrat conform P.U.G 1999 preponderent în U.T.R. R - zona de construcții și instalații aferente echipării tehnice majore inclusiv sediile unor regii cu arii de competență supramunicipale.

Din punct de vedere al încadrării în P.U.G aprobat prin Hotărârea nr.493/2014, terenul este încadrat în UTR RiM - *Restructurarea zonelor cu caracter industrial- Zonă mixtă*. Conform Condițiilor Primare din Regulament aferent U.T.R. RiM, restructurarea terenurilor unităților industriale se face pe bază de P.U.Z. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 31 din 4.02.2020 pentru inițierea planului urbanistic zonal. 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.

Parcela a făcut parte din zona de construcții și instalații aferente echipării tehnice majore inclusiv sediile unor regii cu arii de competență supramunicipale, clădirile existente fiind în stare precară. Parcela se învecinează în partea estică cu zonă de locuințe colective realizate înainte de 1989, în partea vestică cu zonă de locuințe cu regim redus de înălțime și zona de activități economice cu caracter terțiar, la nord cu instituții și servicii publice și de interes public iar la sud cu zona de restructurare.

În vederea valorificării potențialului de dezvoltare urbană, se propune desființarea fondului construit existent și edificarea unui imobil cu funcțiune mixtă (locuințe, spații comerciale și servicii la parter), în concordanță cu caracterul zonei reglementate prin P.U.G, respectiv structură funcțională mixtă.

Prin P.U.Z se reglementează specific teritoriul încadrat în U.T.R.RiM rezultând U.T.R M4_A - zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacent arterelor de importanță locală.

În baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 123 din 18.05.2020 și nr. 264 din 11.09.2020 pentru documentația P.U.Z, prin care se stabilesc reglementări în concordanță cu prevederile legislației în vigoare 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), după cum urmează:

UTR M4_A – subzonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanță locală

-*funcțiunea predominantă*: structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, comerț, activități administrative, servicii de interes public;

-*regimul de construire*: deschis, izolat;

-*înălțimea maximă admisă*: 2S+P+5E+R;

-*indicii urbanistici*: P.O.T maxim = 60%, C.U.T maxim = 2,8;

-*retragerea față de aliniament*: minim 6m față de strada Tășnad;

-retragerea față de limitele laterale: minim 5 m față de limita vestică, respectiv minim 15 m față de limita estică;
-retragerea minimă față de limita posterioară (sudică): minim 8 m;
-circulațiile și accesele: accesul auto și pietonal se realizează din str. Tășnad. Drumul de incintă are profil de 15m (carosabil 5.5 m; locuri de parcare în lung, trotuare);
-staționarea autovehiculelor (moto, velo): în spații specializate dispuse la subsol și locuri de staționare pentru vizitatori de-a lungul circulației propuse;
-echiparea tehnico-edilitară: toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă. Se va dispune în interiorul parcelei o platformă subterană de colectare selectivă a deșeurilor pe patru fracții.

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. 4606 din 1.11.2019, 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).

De asemenea, în conformitate cu prevederile Regulamentului local de urbanism aferent U.T.R. Rim s-a propus un contract de restructurare cu autoritatea publică și întocmit un studiu de fezabilitate pentru investiția propusă.

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

Conform Contractului de restructurare investitorul privat propune și este de acord cu cedarea cu titlu gratuit în patrimoniul Municipiului Cluj-Napoca a minim 500 mp utili amplasați la parterul construcției, cu acces din exterior, în termen de maxim 6 luni de la recepția imobilului, la nivel semifinisat (uși, tâmplării, șape și tencuieli), dedicați activităților administrative și serviciilor de interes public.

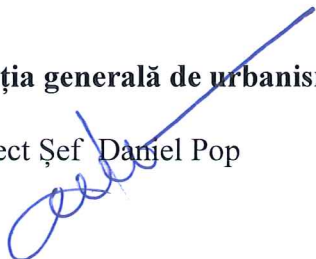
Având în vedere cele expuse mai sus, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

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 căroră 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.

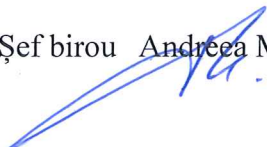
Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. de restructurare urbană – str. Tășnad poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef Daniel Pop

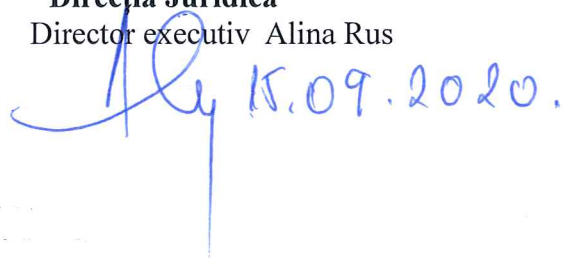


Șef birou Andreea Mureșan



Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus



Red. lex. Arh. Adriana Borza
consilier, Biroul Strategii urbane

