

RAPORT DE SPECIALITATE
privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea
P.U.Z restructurare platformă industrială, str. Câmpina nr. 51-53

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 510720/1/16.10.2020 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z restructurare platformă industrială, str. Câmpina nr. 51-53 ;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 303406/433/2020 completata cu nr. 265955/433/2020, Active Conexe SA solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Planul Urbanistic Zonal - restructurare platformă industrială, str. Câmpina nr. 51-53 ;

Documentația a fost întocmită de S.C. Arhi Box S.R.L., la comanda Active Conexe SA, pe o suprafață de teren de 5000 mp, este situată pe frontul nordic al străzii Câmpina, fiind delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică, estică și vestică.

Din punct de vedere al încadrării în P.U.G, terenul este încadrat în UTR Em - Zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț en gros. Conform Condiționari Primare din Regulament aferent U.T.R. Em, restructurarea platformei industriale se face pe bază de P.U.Z. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 1299 din 19.02.2019 pentru inițierea planului urbanistic zonal.

În baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 98 din 8.04.2020 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:

U.T.R Em – subzonă de activități economice – mică producție

-*funcțiune predominantă*: Structură funcțională dedicată activităților de mică producție, serviciilor de tip industrial și cvasiindustrial (spălătorie auto, parc modular-centru de date, stație alimentare GPL, spații complementare funcțiunilor de bază, spații pentru staționarea autovehiculelor);

-*regim de construire*: deschis;

-*înălțimea maximă admisă*: înălțimea la cornișă nu va depăși 6 m, înălțimea maximă nu va depăși 8 m. Regimul de înălțime nu va depăși P;

-*indici urbanistici*: P.O.T. maxim = 60% C.U.T. maxim = 1,2;

-*retragerea față de aliniament*: min. 8 m;

-*retragerea față de limitele laterale*: H dar nu mai puțin de 3 m;

-*retragerea față de limita posterioară*: H dar nu mai puțin de 6 m;

-*circulații, accese*: din str. Câmpina;

- staționarea autovehiculelor*: locuri de parcare amenajate la sol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- echipare tehnico-edilitară*: completă în zonă;

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

Suprafața de teren necesară lărgirii str. Câmpina se va dezmembra din parcela inițială și se va înscrie în CF cu titlul de "drum" anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă.

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. 5543 din 16.11.2017 (valabil până în 16.11.2020), 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).

Pentru soluția prezentată s-a emis Avizul nr. 165785/446/02.04.2019 al Serviciului Siguranța Circulației prin care se stipulează că funcțiunea propusă necesită 5 locuri de parcare. Pe lângă cele 5 locuri de parcare necesare parcului modular, conform planșei U6 posibilități de mobilare urbanistică, sunt prezentate 32 de unități destinate mașinilor, anume boxe spalare auto și zone de aspiratoare.

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 P.U.Z - restructurare platformă industrială, str. Câmpina nr. 51-53 poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef Daniel Pop

Șef birou Andreea Mureșan

Red. 1ex. Arh. Adina Moldan

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

19.10.2020.