

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

BIROU STRATEGII URBANE

DIRECȚIA JURIDICĂ

Nr. 559365/433/11.11.2020

RAPORT DE SPECIALITATE

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – schimbare încadrare funcțională din zonă de activități economice cu caracter industrial în zonă de activități economice de tip comercial,
Calea Baciului nr. 1-3**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 559141/1/11.11.2020 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – schimbare încadrare funcțională din zonă de activități economice cu caracter industrial în zonă de activități economice de tip comercial, Calea Baciului nr. 1-3;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 230697/2020, S.C. CBA NORD VEST S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Plan Urbanistic Zonal – schimbare încadrare funcțională din zonă de activități economice cu caracter industrial în zonă de activități economice de tip comercial, Calea Baciului nr.1-3.

Documentația a fost întocmită de: S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L., la comanda beneficiarului: S.C. CBA NORD VEST S.R.L., pe o parcelă de teren proprietate privată cu nr. cad. 326806.

Teritoriul de reglementat prin P.U.Z. are suprafață de 5400 mp și este situat pe frontul sudic al Căii Baciului fiind delimitat la vest de parcelă cu fond construit, la est de parcelă liberă de construcții și la sud de Râul Nadăș.

Din punct de vedere al evoluției urbanistice a zonei, terenul a fost încadrat conform P.U.G. 1999 parțial în U.T.R. A1-zona de activități agro-industriale și U.T.R. A3 - Subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii. Conform P.U.G 2014 este încadrat în U.T.R. Ei – Zonă de activități economice cu caracter industrial.

Prin P.U.Z. se propune schimbarea încadrării funcționale a imobilului cu nr. cad. 326806 din zonă de activități economice cu caracter industrial în zonă de activități economice de tip comercial în vederea realizării unui magazin tip cash&carry, pentru care Regulamentul local de urbanism nu permite autorizarea directă a executării lucrărilor de construire, ci condiționează autorizarea de elaborarea în prealabil a unui Plan Urbanistic Zonal. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 689 din 25.07.2018 în vederea inițierii elaborării P.U.Z.

Schimbarea încadrării funcționale se face ținând cont de vecinătățile amplasamentului, activitatea industrială inițială fiind considerabil restrânsă sau chiar încheiată. Astfel schimbarea este oportună în contextul reabilitării și restructurării fostelor incinte industriale. Din punct de vedere economic și social primele consecințe ale dezvoltării terenului vor fi: creșterea atractivității zonei din punct de vedere economic, reducerea traficului auto generat de locuitorii cartierului în scopul procurării bunurilor de consum din zone mai îndepărtate, îmbogățirea microclimatului zonei prin amenajarea peisageră, plantarea și conservarea cursului de apă existent.

Prin P.U.Z. se propune stabilirea de reglementări și indici urbanistici după cum urmează:

U.T.R. E1 - Zonă de activități economice de tip comercial - en detail desfășurate în unități de mari dimensiuni

- *funcțiune predominantă*: Zona e dedicată activităților comerciale de tip supermarket, hypermarket, de mari dimensiuni, organizate în clădiri dedicate;
- *retragere min. față de aliniament*: ca regulă generală, spre stradă/aligniment vor fi dispuse platformele de parcare pentru clienți. Acestea se vor retrage de la limita de proprietate cu minim 3.5 m. Pentru clădiri de orice tip retragerea de la aliniament va fi de minim 8.5 m;
- *retragere min. față de limitele laterale*: Clădirile noi se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt dar nu mai puțin de 6 m;

- *retragere min. față de limita posterioară*: Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt dar nu mai puțin de 6 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus;
- *înălțimea maximă admisă*: Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 14 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 14 m, respectiv un regim de (S)+P+1E. Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată. Este permisă intervenția asupra clădirilor existente (refațadizare, recompartimentări, schimbare de destinație) chiar dacă acestea au retrageri mai mici față de limitele de proprietate. Înălțimea maximă a acestora nu va depăși 14 m.
- *indici urbanistici*: P.O.T. maxim = 40% ; C.U.T. Maxim = 1;

UTR Ve 1– Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

- *funcțiune predominantă*: spații verzi - plantații înalte medii și joase;
- *condiții de amplasare, utilizare și configurare a clădirilor*: nu e cazul;
- *indici urbanistici* : P.O.T max.= 0%, C.U.T max=0.

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

Anterior receptiei investiției se va amplasa un obstacol fizic pe axul Căii Baciului în baza Avizului Drumurilor Naționale Cluj conform Avizului siguranță circulației nr. 267484/466 din 4.10.2019.

Pentru documentația P.U.Z. s-au emis Avizul de oportunitate nr. 689 din 25.07.2018 și Avizul Arhitectului șef nr. 82 din 27.03.2020 fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism.

Tinând 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 însotită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism nr. 4273 din 9.10.2019, 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).

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

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – schimbare încadrare funcțională din zonă de activități economice cu caracter industrial în zonă de activități economice de tip comercial, Calea Baciului nr. 1-3, poate fi supus dezbatării și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef arh. Daniel Pop

Şef birou arh. Andreea Mureșan

Redactex. Arh. Adriana Botza

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

12.11.2020