

RAPORT DE SPECIALITATE
privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea
P.U.Z. – dezvoltare zonă mixtă, strada Borhanciului nr. 42

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 623708/1/18.12.2020 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – dezvoltare zonă mixtă, strada Borhanciului nr. 42.

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 527821/433/2020, MPSV TOTAL SRL-D, Crișan Daniel-Vasile și Crișan Laura-Patricia solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației – P.U.Z dezvoltare zonă mixtă, strada Borhanciului nr. 42.

Documentația a fost întocmită de S.C. SCRIPCARIU birou de arhitectura S.R.L., la comanda beneficiarilor: MPSV TOTAL SRL-D, Crișan Daniel-Vasile și Crișan Laura-Patricia, pe o parcelă de teren coproprietate privată.

Din punct de vedere al evoluției urbanistice a zonei, terenul a fost încadrat conform PUG 1999 preponderent în U.T.R. V5 - Culoare de protecția față de infrastructura tehnică, iar conform P.U.G 2014 în ULic - Zonă de urbanizare Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici.

Teritoriul de studiat cuprinde parcelele de pe frontul sudic al străzii Borhanciului, pe aliniamentul de la nr. 40 până la nr. 60. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat (terenul beneficiarului) și vecinătățile adiacente. Pe strada Borhanci, pe aliniamentul zonei studiate exista un front preexistent, format din clădiri cu regim de înălțime P+E+R, P+2E+R, P+3E+R, P+4E. Parcela identificată prin nr. cad. 329510 este neconstruită, fiind flancată de parcele construite. Întrucât din punct de vedere al încadrării urbanistice parcela este situată în ULic - Zonă de urbanizare Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici, autorizarea executării lucrărilor de construire este condiționată de elaborare P.U.Z.

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

- **U.T.R M4*** - **Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanță locală**

-*funcțiune predominantă*: mixtă – locuire, servicii, comerț;

-*regim de construire*: deschis;

-*înălțimea maximă admisă*: înălțime maximă la cornișă nu va depăși 16 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 20 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2)S+P+3E+R;

-*indici urbanistici*: P.O.T maxim = 50%, C.U.T maxim = 1.8 (parcelă de colț);

-*retragere față de aliniament*: 5m;

-*retragerea minimă față de limita laterală nord-vestică*: h/2 min. dar nu mai puțin de 6 m;

-*retragerea minimă față de limita laterală sud-vestică*: h/2 min. dar nu mai puțin de 9 m;

-*circulații și accese*: din str. Borhanci și strada Ștefan Ruha;

-*staționarea vehiculelor (auto, velo)*: la sol și spații specializate dipuse la subsolul clădirii, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent P.U.G;

-*echiparea tehnico-edilitară*: clădirea se va racorda la rețelele edilitare publice.

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

Suprafața de teren necesară largirii și modernizării strazii Borhanciului se va dezmembra din parcela inițială și înscrie în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă. Aceasta se va aduce la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca și strada Borhanciului și transfera cu titlu gratuit în proprietate publică anterior recepției construcției propuse, conform propunerii din planșa „06 Obiective de utilitate publică” aferente P.U.Z.

Pentru documentația PUZ a fost emis Avizul Arhitectului Șef nr. 281 din 12.10.2020. Documentația supusă aprobării respectă condiția impusă prin aviz și anume „reglementarea juridică a accesului din circulație publică (str. Borhanciului)”, în acest sens prezentându-se extrasul CF nr. 252556. Conf. CF nr. 252556, imobilul (str. Ștefan Ruha) cu nr. cad.19788, are categoria de folosință „drum”, iar inițiatorul PUZ deține cotă parte din acesta.

Ținând cont de gradul de complexitate și prevederile documentației se propune stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de 3 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. 2354/28.05.2019, 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 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, cu modificările și completările ulterioare, 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 – dezvoltare zonă mixtă, strada Borhanciului nr. 42, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef arh. Daniel Pop

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Red. lex. Arh. Anamaria Popa

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

18.12.2020