

RAPORT DE SPECIALITATE
privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea
P.U.Z. de restructurare urbană str. Beiușului – latura vestică

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 571496/1/8.10.2021 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. de restructurare urbană str. Beiușului – latura vestică; Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 164865/433/9.03.2021, Baciuc Iosif Lucian solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. de restructurare urbană str. Beiușului – latura vestică.

Documentația a fost întocmită de S.C. SPÂNU STUDIO proiectare și urbanism S.R.L., arh. urb. Radu Călin C. Spănu, la comanda beneficiarilor: Baciuc Iosif Lucian și Baciuc Violeta Adriana, pe o parcelă aflată în proprietate privată, identificată prin nr. cad. 305910.

Din punct de vedere al evoluției urbanistice a zonei, parcelele de pe latura vestică a străzii Beiușului, adiacente fostei platforme industriale Sanex, au fost încadrate în zonă mixtă (UTR CM), conform PUZ aprobat prin H.C.L nr.667/2005, la ora actuală caracterul industrial nemaifiind prezent, construcțiile existente având funcțiuni de servicii-comerț și locuire. Parcela cu nr. cad. 305910, ce face obiectul reglementării prezentului PUZ, este singura rămasă neconstruită de pe frontul vestic al străzii.

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 Condiționării Primare din Regulament aferent U.T.R. RiM, Restructurarea / schimbarea destinației terenurilor unităților industriale, poate fi acceptată de către administrația publică locală pe bază de P.U.Z. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 1258 din 7.01.2020 pentru inițierea planului urbanistic zonal.

Teritoriul studiat este delimitat de strada Beiușului în partea de est, strada Plevnei în partea de nord, limita U.T.R. Ei în partea de vest și limită U.T.R. Et în partea de sud. Teritoriu studiat cuprinde zona de reglementat (terenul beneficiarului), în suprafață de 629 mp și vecinătățile adiacente.

Prin P.U.Z se propune stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

- **U.T.R RiM* - Zona de activități urbane cu caracter mixt**
- *funcțiune predominantă*: mixtă – locuire colectivă și funcțiuni comerciale (terțiare);
- *regim de construire*: deschis, izolat;
- *înălțimea maximă admisă*: înălțime maximă la cornișă nu va depăși 12 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 16 m, respectiv un regim de înălțime de S+P+2E+R;
- *indici urbanistici*: P.O.T maxim = 60%, C.U.T maxim = 2,8 ADC/mp;
- *retragere față de aliniament*: în aliniament;
- *retragerea față de limita laterală nordică*: min. 5 m;
- *retragerea față de limitele laterală sudică*: min. 6 m;
- *retragerea față de limitele posterioare*: H/2 min. dar nu mai puțin de 6 m;
- *circulații și accese*: din str. Beiușului;
- *staționarea vehiculelor (auto, velo)*: locuri de parcare pentru autovehicule amenajate la sol și în spații specializate dispuse la subsolul clădirii și locuri de parcare pentru biciclete dispuse la subsol, 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. Punctul gospodăresc de colectare selectivă a deșeurilor pe patru fracții va fi de tip îngropat.

Suprafața de teren necesară largirii și modernizării străzii Beiușului va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă. Aceasta

În baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 5 din 13.01.2021 pentru documentația P.U.Z. Ca și studii de fundamentare s-au întocmit: studiu geotehnic verificat la cerința Af, studiu topografic.

Pentru documentația PUZ s-a emis avizul Serviciului Siguranța circulației nr. 404981/446/2020. Documentația supusă aprobării în Consiliul Local respectă condițiile impuse prin Avizul Siguranța Circulației.

De asemenea, în conformitate cu prevederile Regulamentului local de urbanism aferent U.T.R. RiM, secțiunea Condiționari primare, s-a propus de către inițiatorul P.U.Z. un contract de restructurare cu autoritatea publică locală.

Conform acestui Contract de restructurare, investitorul își asumă realizarea pe cheltuielă proprie a următoarelor obiective de interes public necesare în zonă pentru folosul comunității: suprafața de teren necesară lărgirii și modernizării străzii Beiușului va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlul "drum" anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă. Aceasta va fi amenajată (prin plantare a 4 arbori cu circumferință de min. 35 cm măsurată la o distanță de 1m de la colet și aducerea la aceeși îmbrăcăminte rutieră strada Beiușului) și transferată cu titlul gratuit în proprietatea publică anterior recepției construcției propuse,

Documentația P.U.Z a fost supusă informării și consultării publicului conform H.C.L. nr. 153/2012 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului. În urma verificării de către consilierul din cadrul Biroului Strategii urbane responsabil cu informarea și consultarea populației, s-a respectat procedura de consultare, fiind notificați toți proprietarii parcelelor învecinate (în baza datelor furnizate de inițiatorul P.U.Z.), în conformitate cu Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L nr. 153/2012.

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. 4900 din 14.11.2019, 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).

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. de restructurare urbană str. Beiușului – latura vestică, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.


Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef arh. Daniel Pop

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

 08.10.2021