

RAPORT DE SPECIALITATE

privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea
**P.U.Z. - Instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar
în zonă cu caracter rezidențial, str. Becaș nr. 40**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 592327/1/23.06.2022 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z.- Instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar în zonă cu caracter rezidențial, str. Becaș nr. 40.

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 41778/433/2022, S.C. SIMIVA S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. - Instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar în zonă cu caracter rezidențial, str. Becaș nr. 40.

Documentația a fost întocmită de S.C. TRANS FORM S.R.L., arh. urb. Vlad Andrei Negru, la comanda beneficiarei: S.C. SIMIVA S.R.L., pe parcela proprietate privată, identificată cu nr. cad. 251289. Accesul la amplasament se realizează din str. Becaș, stradă inclusă în inventarul bunurilor domeniului public la poziția 1090.

Din punct de vedere al evoluției urbanistice a zonei, terenul a fost încadrat conform PUG 1999 în L3a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, iar conform P.U.G. 2014 terenul este încadrat în U.T.R. Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban. Conform Regulamentului Local de Urbanism, capitolul Condiționări primare: "Pentru instituirea de noi subzone S_Et sau S_Is se va elabora un P.U.Z." În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 85 din 12.07.2021, în vederea inițierii elaborării P.U.Z.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z. este imobilul cu nr. cad. 251289, în suprafață de 1332mp, situat pe str. Becaș nr.40. Zona de studiu cuprinde cvartalul cu caracter rezidențial delimitat de str. Becaș, str. Trifoiului, str. Fagului și str. Păltiniș. Pe parcelă există fond construit Corp C1 – cu funcțiunea de service auto la parter și locuire la etajele superioare, cu regim de înălțime P+2E și suprafața construită de 211mp. Având în vedere caracterul rezidențial al zonei în care se instituie subzona, construcția existentă se va menține în parametrii actuali, fiind permisă extindere pe orizontală și schimbarea destinației parterului clădirii în spațiu comercial și a etajelor în spații pentru birouri.

Prin P.U.Z. se propun reglementări urbanistice după cum urmează:

U.T.R. S_Et_Becaș– subzonă de activități economice cu caracter terțiar situată în zonă cu caracter rezidențial.

- *funcțiunea predominantă*: activități economice de tip terțiar (funcțiuni comerciale cu ADC de max. 1000 mp, alimentație publică, servicii cu acces public, servicii profesionale);

- *regim de construire*: izolat;

- *înălțimea maximă admisă*: trei nivele supraterane, H max = 12 m; Totalizat regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: S+P+2E, D+P+E, P+2E;

- *indicii urbanistici* : P.O.T. maxim = 50 % și C.U.T. maxim = 2,2;

- *amplasarea față de aliniament* : conform planșei A.04 – Reglementări urbanistice, respectiv minim 6m față de aliniamentul existent al străzii Becaș și al străzii Fagului și minim 2m față de str. Becaș și str. Fagului regularizate (în urma propunerilor de amenajare urbană);

- *amplasarea față de limitele laterale*:

– se menține retragerea existentă față de limita laterală nord-vestică;

– minim 3m față de limita laterală sud-vestică;

-*circulațiile și accesele*: Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Accesul auto se realizează din str. Fagului, accesele pietonale din str. Fagului și str. Becaș. O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățime de maxim 7 m.

-*staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 din R.L.U aferent PUG. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei

funcțiuni în parte;

- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe parcelă.

Suprafața de teren necesară largirii și modernizării străzii Fagulului și străzii Becăș (cf. Planșei A04-Reglementări urbanistice aferente PUZ), va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlu de „drum”, anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă. Aceasta va fi întreținută ca spațiu verde (cu dalaj în dreptul acceselor), până la modernizarea străzii Fagulului și reamenajarea intersecției str. Fagulului-str. Becăș- str. Arțarului de către Municipality.

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

În baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism s-a emis Avizul arhitectului șef nr. 2 din 10.01.2022.

Pentru documentația PUZ s-au întocmit ca studii de fundamentare- studiu topografic, studiu geotehnic și studii de stabilitate generală.

Pentru documentația PUZ s-a emis avizul Serviciului Siguranța circulației nr. 256461/446/2021. Condițiile impuse prin acest aviz au fost preluate în conținutul avizului Arhitectului Șef nr. 2 din 10.01.2022.

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. 4629 din 16.12.2020, 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).

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 P.U.Z. - Instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar în zonă cu caracter rezidențial, str. Becăș nr. 40, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef arh. Daniel Pop



Șef birou arh. Andreea Mureșan



Consilier juridic Luiza Maria Gogozan

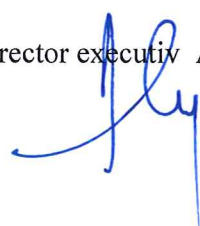


Red.1 ex. Consilier arh. Anamaria Popa



Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus



24.06.2022.