

**RAPORT DE SPECIALITATE**  
**privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea**  
**P.U.Z. – Dezvoltare centru de agrement- drumul Sfântul Ion**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 629488/1/13.07.2022 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. – Dezvoltare centru de agrement- drumul Sfântul Ion;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 35236/433/2021, S.C. OZANA S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. – Dezvoltare centru de agrement - drumul Sfântul Ion.

Documentația a fost întocmită de S.C. TRANS FORM S.R.L., arh. urb. Vlad Andrei Negru, la comanda beneficiarei: S.C. OZANA S.R.L, pe un teren aflată în proprietate privată, nr. Cad. 289612. Accesul la amplasament se realizează din drumul Sf. Ion, aflat în domeniul public ( nr. cad. 341257, CF nr. 341257).

Din punct de vedere al evoluției urbanistice a zonei, terenul a fost încadrat conform P.U.G. 1999 parțial în U.T.R. B2 - Subzonă pentru case de vacanță, parțial în extravilan, iar conform P.U.G. 2014 preponderent în U.T.R. Aapp – Zonă de agrement pentru public /privat și parțial în U.T.R. Ve – Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic.

Conform prevederilor Regulamentului local de urbanism aferent UTR Aapp, pentru realizarea de facilități dedicate agrementului pentru public este necesară întocmirea unei documentații de urbanism, care va trata ca teme : integrarea în cadrul natural și peisaj, coerența cadrului construit, accesibilitatea, organizarea spațial-funcțională, infrastructura edilitară, sistemul de spații verzi / naturale etc. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 234 din 7.08.2020 pentru inițiere PUZ.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z., este imobilul cu nr. cad. 289612, în suprafață de 3642 mp, situat pe frontul sudic al drumului Sfântul Ion. Pe terenul mai sus menționat, beneficiarul intenționează să realizeze un centru de agrement, cu alimentație publică, spații de joacă și aventură, atât în aer liber cât și în interior, amenajări peisagere.

Documentația reglementează:

**U.T.R. Aapp – Zonă de agrement pentru public/privat**

- *funcțiune predominantă:*

Agrement pentru public: facilități dedicate agrementului pentru public – alimentație publică, cazare turistică, sport în aer liber, spații de joacă pentru copii atât în aer liber cât și în interior, echitație, amenajări pentru activități în aer liber (*terenuri de sport, platforme cu destinații diverse, alei, parcaje*), alei, parcaje, edicule;

Agrement privat: grădinărit, culturi pomicole, viticole, apicultură, petrecerea timpului liber;  
- *regim de construire: deschis-înălțimea maximă admisă:*

Agrement pentru public: trei nivele supraterane. Totalizat regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: (S)+P+E+M, (S)+P+E+R, D+P+M, D+P+R. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul etajului neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul etajului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;

Agrement privat: (S)+P

- *indici urbanistici:* P.O.T maxim = 10% , C.U.T maxim = 0,25;

- *retragere față de aliniament:*

Agrement pentru public: min. 8 m de la aliniament ( drumul Sfântul Ion regularizat cf. PUG)

Agrement privat: min. 5 m de la aliniament în cazul străzilor, drumurilor, aleilor de acces local și min. 8 m de la aliniament în celelalte cazuri;

- *retragerea față de limitele laterale și posterioare*: minim 6m pentru agrementul public și minim 3m în cazul agrementului privat;

- *amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă*: distanța minimă între două clădiri aflate pe aceeași parcelă, va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin de 4,5m. În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m;

- *circulații, accese*: accesul auto și pietonal se realizează din drumul Sfântul Ion;

Agrement pentru public : autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice.

Agrement privat: se vor conserva de regulă circulațiile și accesele existente. În cadrul operațiunilor de divizare a parcelelor / parcelare / reparcelare, se vor prevedea alei comune cu lățimea minimă de 5,5 m, ce vor asigura accesul direct la toate parcelele rezultate.

- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în toate cazurilor în interiorul parcelelor, necesarul de parcaje calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul local de urbanism aferent PUG în situația agrementului pentru public. În cazul agrementului privat, se va asigura minim un loc de parcare/parcelă.

- *echipare tehnico-edilitară*:

Agrement pentru public: racordarea la rețelele edilitare publice este obligatorie. Acolo unde nu există rețele publice de canalizare, apele uzate menajere se pot epura utilizând sisteme individuale și ulterior vor fi utilizate local sau infiltrate în sol, în interiorul parcelei. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție și ulterior evacuate în emisari locali cu debite stabilite prin Avizul AN Apele Române – Administrația Bazinală de Apă Someș-Tisa. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din domeniul public.

Agrement privat: Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

### **U.T.R. Ve\_Ag – Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic și agrement urban**

- *funcțiune predominantă*: plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule, componente ale amenajării peisagere, lucrări și amenajări hidrotehnice;

- *indicatori urbanistici*: P.O.T max = 1%, CUT max= 0,01;

- *înălțimea maximă admisă, retragere față de aliniament, limitele laterale și posterioară*: nu e cazul;

- *staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

- *echipare tehnico-edilitară*: zona este echipată edilitar, sunt prezente rețelele de electricitate, voce date și apă. Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel.

Suprafața de teren necesară lărgirii și modernizării drumului Sfântului Ion va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlu de „drum”, anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă. Aceasta va fi amenajată ca spațiu verde cu dalaj/asfalt în dreptul acceselor și transferată cu titlu gratuit în domeniul public, anterior receptiei lucrărilor de construcții și amenajărilor, conform propunerii din planșa „A.6 Proprietatea asupra terenurilor” aferente P.U.Z.

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

În baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 5 din 11.01.2022. Ca și studii de fundamentare s-au întocmit: expertiză geotehnică, studiu topografic, studiu hidrologic.

Pentru documentația P.U.Z. s-a emis avizul Serviciului Siguranța circulației nr. 607927/446/2020. Documentația supusă aprobării în Consiliul Local respectă condiția impusă prin Avizul Serviciului Siguranța Circulației, respectiv drumului Sf. Ion i se asigură profilul reglementat prin PUG.

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. 1898 din 12.05.2020, a cărui valabilitate s-a prelungit conform Legii nr. 55/2020, 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. – Dezvoltare centru de agrement- drumul Sfântul Ion, 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 Gogoșan

Red.1 ex. Consilier arh. Anamaria Popa

#### **Direcția Juridică**

Director executiv Alina Rus

13.07.2022