

**RAPORT DE SPECIALITATE**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal –**  
**dezvoltare facilități dedicate agrementului pentru public, str. Făgetului nr. 33b provizoriu**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 25099/1/10.01.2024. al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - dezvoltare facilități dedicate agrementului pentru public, str. Făgetului nr. 33b provizoriu;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 500136/433/2023, BOJAN ELENA ADRIANA ȘI BOJAN VASILE ADRIAN solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. – dezvoltare facilități dedicate agrementului pentru public, str. Făgetului nr. 33b provizoriu.

Documentația a fost întocmită de S.C. SQM ARCHITECTURE S.R.L., la comanda beneficiarilor: BOJAN ELENA ADRIANA ȘI BOJAN VASILE ADRIAN pe o parcelă proprietate privată, cu nr. cad. 338717. Accesul pe parcelă se realizează din str. Făgetului nr. 33b, stradă înscrisă în inventarul bunurilor ce aparțin domeniului public la poziția nr. 1282.

Parcela care face obiectul P.U.Z., în suprafață de 4.282 mp, situată pe frontul estic al străzii Făgetului nr. 33b, este delimitat str. Făgetului în partea de nord-vest, str. Liviu Rusu în partea de nord, limită UTR Ulid în partea de est și limită UTR Ve în partea de sud-vest.

Parcela studiată prin P.U.Z. este încadrată conform P.U.G. în U.T.R. Aapp (*Zonă de agrement pentru public /privat*).

În ceea ce privește reglementările specifice instituite prin PUZ, raportat la reglementările de ordin general ale Regulamentului PUG, acestea vizează următoarele aspecte:

- prin RLU PUZ se propune o retragere față de limitele laterale de minim 9 m față de limita nordică și de minim 3 m față de limita sudică, în condițiile în care RLU PUG prevede minim 6 m;
- prin RLU PUZ se prevăd reglementări numai pentru „agrement public”, iar în RLU PUG se prevăd reglementări și pentru „agrement privat”.

Planul urbanistic Zonal propune dezvoltarea unui teren în suprafață de 4.248 mp.

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

- *funcțiune predominantă*: facilități dedicate agrementului pentru public – alimentație publică, cazare turistică (pensiuni, vile turistice, camping), picnic, sport în aer liber, echitație, amenajări pentru activități în aer liber (*terenuri de sport, platforme cu destinații diverse, alei, parcaje*), alei, parcaje, edicule;

- *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;

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

- *retragere față de aliniament*: min. 8 m;

- *retragerea față de limitele laterale și posterioară*: min. 9 m față de limita laterală nordică, respectiv minim 3 m față de limita laterală sudică;

- *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. Pe parcela ce face obiectul PUZ sunt admise 4 corpuri(clădiri) de cazare turistică cu dotări conexe.

- *circulații, accese*: accesul auto și pietonal se realizează din str. Făgetului; Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice.

- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în toate cazurile în interiorul parcelelor, necesarul de parcaje calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul local de urbanism aferent PUG în situația agrementului pentru public.

- *echipare tehnico-edilitară*:

Acord 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 împrejurime. 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 împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din domeniul public.

*Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia.*

Arhitectul Șef, în baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism, a emis avizul nr. 50 din 21.03.2023.

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. Conform datelor furnizate de inițiatorul P.U.D., au fost transmise notificări proprietarilor parcelelor vecine și s-a răspuns obiecțiilor acestora.

Documentația P.U.D. supusă aprobării în Consiliul Local este însoțită de raportul informării și consultării publicului, care fundamentează decizia autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea sau respingerea planului propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general (cf. Art. 5 alin. 2 din Ordinul nr. 2701/2020).

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. 3152 din 20.08.2020 valabil până la data de 20.08.2023, 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).

La data depunerii cererii nr. 500136/433/2023 pentru promovare spre aprobare în Consiliul Local a documentației PUZ, certificatul de urbanism nr. 3152/20.08.2020, precum și avizele emise pentru P.U.Z, obținute în baza acestuia, erau în termen de valabilitate. Suplimentar față de avizele solicitate prin certificatul de urbanism, la faza de aprobare, s-a solicitat obținerea Avizului poliției rutiere. Astfel pentru documentația PUZ s-a obținut avizul nr. 665202/BR/25.06.2023 al Inspectoratului de poliție județean Cluj, Poliția municipiului Cluj-Napoca, Biroul rutier. Totodată precizăm că documentația nu necesită avizare din partea Ocolului Silvic și Garzii Forestiere, întrucât construcțiile propuse sunt amplasate la peste 50 m de limita fondului forestier.

Ținând cont de natura investiției propuse, propunem stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de cinci ani (cf. Art. 56, alin.4 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 facilități dedicate acordului pentru public, str. Făgetului nr. 33b provizoriu, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

#### **Direcția generală de urbanism**

Arhitect Șef Daniel Pop

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Consilier juridic Luiza Maria Gogoșan

Red.1 ex. Consilier arh. Carmen Emilia Coțofan

#### **Direcția Juridică**

Director executiv Alina Rus

*Alina Rus* 25.01.2024.