

RAPORT DE SPECIALITATE

a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – instituire subzonă de activităţi economice cu caracter terţiar în zonă cu caracter rezidenţial, str. Sarmisegetuza nr. 11-13 și nr. 12, de modificare a P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 406/18.06.2020

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 411016/1/11.04.2024 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – instituire subzonă de activităţi economice cu caracter terţiar în zonă cu caracter rezidenţial, str. Sarmisegetuza nr. 11-13 și nr. 12, de modificare a P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 406/18.06.2020;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 678413/433/2023, NEAG NICOLETA solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Planul Urbanistic Zonal – instituire subzonă de activităţi economice cu caracter terţiar în zonă cu caracter rezidenţial strada Sarmisegetuza nr. 11-13 și nr. 12.

Documentația a fost întocmită de S.C. ARHIMOBIL S.R.L., la comanda beneficiarei: Neag Nicoleta pentru o suprafață de teren de 1.432 mp în proprietate privată, ce cuprinde imobilele cu nr. cad. 340137 și nr. cad. 297494. Accesul la amplasament se realizează din strada Sarmisegetuza, stradă inclusă în inventarul domeniului public la poziția 1676.

Teritoriul de reglementat cuprinde imobilul cu nr. cad. 340137, amplasat în vecinătatea sudică a străzii Sarmisegetuza, la nr. 11-13, în suprafață de 1231 mp și imobilul cu nr. cad. 297494, amplasat pe frontul nordic a străzii Sarmisegetuza, la nr. 12 în suprafață de 201 mp.

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014, imobilele cu nr. cad. 297424 și nr. cad. 340137 sunt încadrate în U.T.R. Lip - *Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip periferic*. Imobilul cu nr. cad. 340137 a fost reglementat specific prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 406 din 18.06.2020, fiind încadrat în U.T.R. S_Et - *Subzona de activități economice cu caracter terțiar în zonă cu caracter rezidențial* și U.T.R. Ve – *Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic*.

P.U.Z.-ul aprobat prin H.C.L. nr. 406/2020 a studiat cvartalul rezidențial ce se desfășoară între str. Sarmisegetuza și lacul Gheorgheni și a reglementat specific instituirea pe parcela cu nr. cad. 340137 a unei subzone de activități economice cu caracter terțiar în zonă cu caracter rezidențial.

Potrivit Secțiunii 1- Caracterul zonei din R.L.U. al P.U.G.-ului aferent U.T.R. Lip, în această zonă rezidențială sunt admise subzonele S_Et – Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial și S_Is – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale. Astfel, instituirea unei subzone de activități economice cu caracter terțiar în zonă cu caracter rezidențial, se realizează prin P.U.Z. (cf. Condiționări primare din R.L.U). În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 182 din 10.08.2022 în vederea inițierii elaborării P.U.Z.

Prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 406 din 18.06.2020 accesul la parcela de pe str. Sarmisegetuza nr. 11-13 (nr. cad. 340137) nu se realizează direct din str. Sarmisegetuza, ci printr-o cale de acces (nr. cad. 311875) ce deservește și alte proprietăți. În dorința de a îmbunătăți climatul de bună vecinătate, beneficiara P.U.Z. a solicitat modificarea P.U.Z. aprobat prin H.C.L nr. 406/2020, în sensul renunțării la accesul auto peste imobilul cu nr. cad. 311875 și staționării autovehiculelor pentru construcția propusă în incinta imobilului cu nr. cad. 340137 de pe str. Sarmisegetuza nr. 11-13 (aflată în vecinătatea lacului Gheorgheni) și propunerea locurilor de parcare necesare pe parcela de pe str. Sarmisegetuza nr. 12 (nr. cad. 297494), aflată în vecinătatea nordică a amplasamentului, parcelă ce beneficiază de acces direct din str. Sarmisegetuza.

Parcărilor nou propuse respectă Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, respectiv acestea sunt amplasate la o distanță de

minim 5 m față de ferestrele camerelor de locuit ale construcțiilor învecinate.

Astfel, a fost emis Certificatul de urbanism nr. 876/7.04.2023 pentru elaborare P.U.Z. La faza C.U., potrivit memoriului depus, s-a solicitat relocarea parcarilor la o distanță de maxim 250 m față de parcela de pe str. Sarmisegetuza nr. 11-13. La faza studiului de oportunitate a fost identificată parcela pretabilă pentru relocarea parcarilor, respectiv parcela de pe str. Sarmisegetuza nr.12 încadrată conform P.U.G. în UTR Lip, fiind emis Avizul de oportunitate nr. 182 din 10.08.2022 în vederea inițierii elaborării P.U.Z.

Având în vedere că accesul carosabil nu se mai face peste parcela cu nr. cad. 311875, se va renunța la condiția din H.C.L. nr. 406/18.06.2020, conform căreia *drumul de acces (nr. cad. 311875) va fi realizat la strat de uzură.*

Totodată, conform H.C.L. nr. 821/27.11.2020, suprafața de teren adiacentă Lacului 1 Gheogheni (nr. cad. 340138), în suprafață de 100 mp, a fost dezmembrată din parcela inițială (nr. cad. 330506) și a trecut în domeniul public al Municipiului Cluj-Napoca cu destinația de „spațiu verde”, în vederea respectării prevederilor stabilite prin P.U.Z aprobat prin H.C.L. nr. 406/18.06.2020, astfel nu se mai impune în cazul prezentului PUZ, menținerea condiției din HCL nr. 406/2020.

Fondul construit existent de pe parcela cu nr. cad. 297494 (str. Sarmisegetuza nr. 12) este propus spre desființare, în vederea construirii unei parcări etajate mecanizate. Având în vedere faptul că investiția de pe parcela de pe str. Sarmisegetuza nr. 12 este complementară celei de pe str. Sarmisegetuza nr. 11-13, subzona S_Et este propusă a fi instituită și pentru imobilul cu nr. cad. 297494.

Reglementări specifice propuse prin PUZ

U.T.R. S_Et - Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial

- *funcțiune predominantă*: funcțiuni administrative-birouri, financiar-bancare, comerciale cu ADC de maxim 1000 mp, alimentație publică, servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, cazare turistică, cercetare științifică, culturale, garaje, parcări etajate mecanizate;

- *regim de construire*: deschis;

- *înălțimea maximă admisă* : trei nivele supraterane. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații (1-2S)+P+2E, (1-2S)+P+E+M/R, (S)+D+P+E. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

- *indicii urbanistici* : P.O.T maxim = 40% , C.U.T maxim = 1,8;

- *retragerea față de limitele de proprietate*:

a) pentru parcela cu nr. cad. 340137 - minim 4,5 m față de limitele de proprietate nordică, estică și vestică și minim 9,1 m față de limita de proprietate sudică;

b) pentru parcela cu nr. cad. 297494 – minim 1 m față de limita de proprietate vestică, 50 cm față de limita de proprietate nordică și minim 5 m față de limita de proprietate estică;

- *circulațiile, accesele*:

a) acces pietonal pe parcela cu nr. cad. 340137, de pe latura sudică, din domeniu public (nr. cad. 340138) și din str. Sarmisegetuza, peste imobilul cu nr. cad. 311875;

b) acces auto și pietonal pe parcela cu nr. cad. 297494 - din str. Sarmisegetuza;

- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei și/sau pe o rază de 200 m de la limitele de proprietate ale obiectivelor propuse, necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent P.U.G. Pentru obiectivul propus pe parcela cu nr. cad. 340137 (str. Sarmisegetuza nr.11-13), staționarea autovehiculelor va fi realizată în interiorul parcelei cu nr. Cad. 297494 (str. Sarmisegetuza nr. 12), în sistem de parcare mecanizat;

- *echiparea tehnico-edilitară*: zonă echipată edilitar complet.

Se mențin prevederile P.U.G. pentru suprafața de teren (parte din imobilul cu nr. cad. 340137) încadrată în UTR Ve. Amenajarea suprafeței poate fi realizată în baza unei documentații tehnice, fără necesitatea elaborării P.U.D.

La faza D.T.A.C documentația va fi supusă avizării în Comisia de Estetică Urbană.

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

În baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru documentația P.U.Z. s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 83 din 3.05.2023.

Ținând cont de gradul de complexitate și prevederile documentației se propune stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de 5 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. 876/7.04.2022, 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 Planului Urbanistic Zonal – instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar în zonă cu caracter rezidențial, str. Sarmisegetuza nr. 11-13 și nr. 12, de modificare a P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 406/18.06.2020 poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef arh. Daniel Pop

Sef birou arh. Andreea Mureșan

Consilier juridic Luiza Maria Gogoșan

red.1ex. arh. Camelia Gâz

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

12.04.2024