

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBANE
DIRECȚIA JURIDICĂ

Nr. 144277/433/01.03.2021

RAPORT DE SPECIALITATE

privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea
P.U.Z. – instituire subzona de instituții și servicii publice sau de interes public în zonă cu caracter rezidențial, Aleea Azur nr. 14

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 144033/1/01.03.2021 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – instituire subzonă de instituții și servicii publice sau de interes public în zonă cu caracter rezidențial, Aleea Azur nr. 14;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 504279/2020 Parohia ortodoxă „Sfântul Ioan Botezătorul” solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Planul Urbanistic Zonal – instituire subzonă de instituții și servicii publice sau de interes public în zonă cu caracter rezidențial, Aleea Azur.

Documentația a fost întocmită de: S.C. ARHIDOM S.R.L., la comanda beneficiarei: Parohia Ortodoxă „Sf. Ioan Botezătorul”, pe o parcelă de teren proprietate privată.

Teritoriul de reglementat prin P.U.Z., în suprafață de 1286 mp, este situat în estul străzii Eugen Ionescu, pe frontul sudic al Aleei Azur.

Din punct de vedere al evoluției urbanistice a zonei, terenul a fost încadrat conform PUG 1999 preponderent în U.T.R. L3c- locuinte individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi și parțial în CM3- subzona mixta cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înalțimi maxime de P+3 iar, conform P.U.G. 2014 în UTR ULi/c – Zonă de urbanizare. Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici.

Prin P.U.Z. se propune instituirea unei subzone de instituții și servicii publice și de interes public (funcțiuni de cult, administrative, culturală, învățământ și asistență socială) și a unei subzone verzi (scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat).

Accesul la amplasament se realizează din strada Aleea Azur, ce se desprinde din strada Eugen Ionesco spre est. Aleea Azur este înscrisă în CF nr. 264972 (nr. topo 12861/1/8, 12860/4/6/1/1/1/1/1/1/2/8, 12860/4/6/1/1/1/1/1/1/2/9) fiind o stradă aflată în proprietate privată, însă cu acces public nelimitat (cf. H.C.L nr. 525/2013 și H.C.L nr. 220/2014)

În vederea inițierii elaborării P.U.Z. a fost emis Avizul de oportunitate nr. 685 din 24.07.2018.

Prin P.U.Z se propune parcelarea terenului în trei loturi (*un lot – subzona S_Va, un lot – subzona S_Is* și un lot – suprafața de teren necesară asigurării largirii Aleii Azur*) și se stabilesc reglementări urbanistice specifice în concordanță cu prevederile Regulamentului local de urbanism aferent U.T.R. S_Is* și U.T.R. S_Va, după cum urmează:

U.T.R – S_Is* - Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public

- *funcțiunea admisă:* instituții și servicii publice sau de interes public (funcțiuni de cult, administrative, culturală, învățământ și asistență socială,);
- *regim de construire:* izolat;
- *retragerea minimă față de limita nordică (UTR S_Va):* 5m ;
- *retragerea minimă față de limita estică:* 1/2 din înălțimea clădirii (1/2 din înălțimea la cornișă pentru funcțiunea de cult) dar nu mai puțin de 3m;
- *retragerea minimă față de limita vestică:* 1/2 din înălțimea clădirii (1/2 din înălțimea la cornișă pentru funcțiunea de cult) dar nu mai putin de 4.5m vestică;
- *retragerea minimă față de limita posterioară:* 6 m;
- *înălțimea maximă admisă:* trei niveluri supraterane; Hcornișă=8m, Hmax=12m. Se admit depășiri ale înălțimii totale în cazul lăcașelor de cult (cupole, turnuri);
- *indicii urbanistici:* P.O.Tmax= 35%, C.U.T maxim= 0,9;
- *circulații, accese:* din strada Eugen Ionescu, pe Aleea Azur;

- *echipare tehnico-edilitară*: completă pe Aleea Azur.
- U.T.R S_Va – Subzonă verde: scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.**
- *funcțiune predominantă*: spații verzi (plantări înalte medii și joase), circulații auto, velo și pietonale, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă;
- *condiții de amplasare, utilizare și configurare a clădirilor*: retragerea de la aliniament va fi de minim 5m. Cladirile se vor amplasa la minim 3m față de limitele laterale și la 1m față de limita posterioară;
- *înălțimea maximă admisă*: un nivel suprateran, Hmax cornișă = 4 m;
- *indici urbanistici* : P.O.T max.= 5%, C.U.T max= 0,1 (doar pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip);

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

Suprafața de teren necesară regularizării Aleei Azur la profil de 9 m, conform planșei Reglementării urbanistice, va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în CF cu titlu de „drum” și va fi realizată la strat de uzură anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă.

Spațiul verde cu acces public nelimitat propus prin P.U.Z., adiacent Aleii Azur, va fi amenajat în baza unui proiect de specialitate până la recepția construcțiilor propuse pe parcelă.

Pentru documentația P.U.Z. s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 233 din 7.08.2020 fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism.

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 însotită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism nr. 2442 din 4.06.2019, 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 dezbatării și aprobării plenului Consiliului Local.

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 Strategiei 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.

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 căror aprobarea documentațiilor de urbanism se face prin hotărârea Consiliului local, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbatării 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 instituții și servicii publice sau de interes public în zonă cu caracter rezidențial, Aleea Azur nr. 14, poate fi supus dezbatării și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef arh. Daniel Pop

Şef birou arh. Andreea Mureşan

Consilier juridic, Luiza Gogozan

Red.lex. Arh. Adriana Borza

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

01.03.2021.