

**DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM  
BIROUSTRATEGII URBANE  
DIRECȚIA JURIDICĂ**

Nr. 285682/433/7.05.2021.

**RAPORT DE SPECIALITATE  
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - de urbanizare  
str. Romul Ladea – str. Nordului**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 285527/1/7.05.2021 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - de urbanizare – str. Romul Ladea – str. Nordului;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 493181/433/8.10.2020, SEMENIUC ADRIAN, ȘIMON SORIN, ȘIMON IONELA, NAGY ANA, CUIBUS VERGINA, SOPORAN VLAD-ALEXANDRU, SOPORAN CLAUDIA-ANAMARIA, HRINIAC MIHAI-CIPRIAN, HRINIAC RODICA-FLORINA, SĂVAN EMIL, SĂVAN VIORICA-ANGELA, TRIF GRIGORE, FUIA PETRU, TRIF IOAN, GRIGORAŞ -BAIAS GABRIEL-MIHAI, GRIGORAŞ GEORGE-VALENTIN, TOADERE VASILE, TOADERE VIORICA, ZIRBO IOAN, ZIRBO SORINA-MARIA, NEGRUȚIU CODRUȚA-LILIANA-ANA, MUREŞAN IOAN, MUREŞAN AURELIA, CĂTINAŞ IOAN, CĂTINAŞ DINA, PUICAR GRIGORE, PUICAR VIORICA, STER ANA RAMONA, STER SILVIU-ADRIAN, VANCEA DANIEL solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z.- de urbanizare – str. Romul Ladea – str. Nordului.

Documentația a fost întocmită de S.C. STIL PROIECT S.R.L., la comanda beneficiarilor: SEMENIUC ADRIAN, ȘIMON SORIN, ȘIMON IONELA, NAGY ANA, CUIBUS VERGINA, SOPORAN VLAD-ALEXANDRU, SOPORAN CLAUDIA-ANAMARIA, HRINIAC MIHAI-CIPRIAN, HRINIAC RODICA-FLORINA, SĂVAN EMIL, SĂVAN VIORICA-ANGELA, TRIF GRIGORE, FUIA PETRU, TRIF IOAN, GRIGORAŞ -BAIAS GABRIEL-MIHAI, GRIGORAŞ GEORGE-VALENTIN, TOADERE VASILE, TOADERE VIORICA, ZIRBO IOAN, ZIRBO SORINA-MARIA, NEGRUȚIU CODRUȚA-LILIANA-ANA, MUREŞAN IOAN, MUREŞAN AURELIA, CĂTINAŞ IOAN, CĂTINAŞ DINA, PUICAR GRIGORE, PUICAR VIORICA, STER ANA RAMONA, STER SILVIU-ADRIAN, VANCEA DANIEL pentru o suprafață de teren de 20.425 mp în proprietate privată.

Teritoriul reglementat este delimitat de strada Romul Ladea în partea nord-vestică și de limite cadastrale în partea sud-estică. Prin P.U.Z se propune parcelarea terenului în vederea construirii de locuințe cu regim redus de înălțime și instituirea unei subzone de servicii de interes public, la strada Romul Ladea și subzona verde cu acces public nelimitat.

Conform P.U.G terenul reglementat prin P.U.Z este încadrat preponderent în UTR ULiu - Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban, zonă pentru care Regulamentul local de urbanism nu permite autorizarea directă a executării lucrărilor de construire, ci condiționează autorizarea de urbanizare prin elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 83 din 27.03.2020. în vederea inițierii elaborării PUZ.

Prin P.U.Z se reglementează parcelele cu nr. cad. 267305, 267289, 267338, 267329, 267328, 267286, 312133, 277874, 312882, 274508, 312872, 313683, 285411, 313703, 312574, 304782, 304783, 300216, 286732, 301240, 298323, 285406, 267355.

Prin P.U.Z. se propune parcelarea terenului și stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

**- U.T.R. Liu\* - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban**

*- funcțiunea predominantă: locuințe cu regim redus de înălțime – locuințe unifamiliale și familiale (două unități locative pe parcelă, unități suprapuse sau alipite);*

*- regim de construire: izolat sau cuplat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament;*

*- caracteristicile parcelelor: Pe o parcelă se poate construi fie o locuință unifamilială, fie o locuință familială (cu două unități locative). Pentru parcelele cu suprafață mai mică de 450 mp se admite numai construirea de locuințe unifamiliale, iar pentru cele cu suprafață mai mare de 450 mp se admit și locuințe familiale, cu două unități locative (unități suprapuse sau alipite);*

- *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+1+M, D+P+1+R.  
Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;
- *indicii urbanistici*: P.O.T max. = 35 %, C.U.T max. = 0.9 ADC/mp;
- *retragerea față de aliniament*: 3 - 5 m;
- *retragerea minimă față de limitele laterale*: min. 3 m; garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2.8 m;
- *retragerea minimă față de limitele posterioare*: înălțimea clădirii, nu mai puțin de 6 m;
- *circulațiile și accesele*: din străzile propuse prin P.U.Z. cu ampriză de 12 m și 9 m; Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil; strada Nordului cu ampriză de 16 m cf. P.U.G. Se va asigura un acces pietonal, cu acces nelimitat, pe o alei cu lățimea de 3 m între str. Romul Ladea și subzona verde propusă ;
- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei, necesarul locurilor de parcare calculându-se conform Anexei 2 aferentă Regulamentului aferent P.U.G.;
- *echiparea tehnico-edilitară*: toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale (apă, canalizare, electrică, gaz);

#### **U.T.R. - S\_Is\* Subzona de instituții și servicii publice și de interes public**

- *funcție predominantă*: funcții administrative, de cultură, de învățământ și cercetare, de sănătate și de asistență socială, de cult;
- *regim de construire*: deschis;
- *înălțimea maximă admisă* : H cornișă = max. 16 m, H max. 20 m; (1-3S)+P+3E+R;
- *indicii urbanistici* : P.O.T maxim = 35 % , C.U.T maxim = 0,9;
- *retragere față de aliniament* : min. 5 m;
- *retragere față de limita posterioară* : H clădire, dar nu mai puțin de 6 m
- *circulațiile, accesele*: acces auto și pietonal din strada propusă prin P.U.Z.(profil 12 m);
- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei, necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent PUG;
- *echiparea tehnico-edilitară*: zonă echipată edilitar complet.

#### **U.T.R S\_Va - subzona spațiilor verzi, scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat**

- *funcție 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;
- *indicatori urbanistici* - P.O.T max = 5%, CUT max= 0,1;
- *înălțimea maximă admisă, retragere față de aliniament, limitele laterale și posterioară*: nu e cazul;
- *staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

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

*Străzile propuse prin P.U.Z. vor fi echipate edilitar și realizate la strat de uzură anterior emiterii autorizației de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta. Străzile reglementate prin PUZ vor avea acces public nelimitat.*

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Nordului va fi dezmembrată din parcelele inițiale și înscrisă în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, iar până la recepția acestora va fi adusă la strat de uzură.

Strada Nordului, de la intersecția cu strada Romul Ladea până la amplasamentul studiat prin P.U.Z. va fi echipată edilitar anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, iar până la recepția construcțiilor va fi adusă la strat de uzură (asfalt) de către beneficiarii P.U.Z.

Aleea pietonală și subzonă verde reglementate prin P.U.Z. vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele și vor fi amenajate în baza unui proiect de specialitate anterior receptiei ultimei construcții din dezvoltarea rezidențială propusă. Spațiul verde amenajat va conține vegetație joasă, medie și înaltă (cel puțin 30 de arbori cu circumferință minimă de 35 cm măsurată la 1 m de la colet).

Emiterea autorizațiilor de construire pentru investiții (altele decât cele pentru infrastructura tehnico-edilitară sau amenajare de spații verzi) se va face ulterior reamenajării și lărgirii intersecției str. C-tin Brâncuși – str. Fagului – str. Romul Ladea – str. Borhanci, de către Municipalitate, dar nu mai târziu de 2026. Strada Nordului este înscrisă în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, conform C.F. nr. 342686.

În zona de locuințe cu regim redus de înălțime reglementată prin P.U.Z, locuințele pot fi amplasate în regim de construire izolat (ce implică o retragere de minim 3m față de limitele laterale de proprietate) sau în regim cuplat (cuplarea realizându-se pe una din limitele de proprietate laterale), imaginea stradală oferind o succesiune de volume construite și spații deschise.

Pentru documentația P.U.Z s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 239 din 7.08.2020, cu completările cu avizul nr. 12 din 26.01.2021 și nr. 33 din 5.03.2021 fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism.

Documentația supusă aprobării respectă condițiile impuse prin Avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 230946/446/4.10.2019, referitoare la organizarea circulației, respectiv: străzile propuse prin P.U.Z. cu ampriză de 12 m și 9 m (6 m carosabil și 2 trotuare cu lățimea de 1,5 m fiecare), str. Nordului cu ampriză de 16 m și o alei cu lățimea de 3 m între str. Romul Ladea și subzona verde (cu acces pietonal nelimitat).

Tinând 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. 5263/ 19.12.2019, 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 dezbaterei 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 supusdezbaterei și aprobării plenului Consiliului Local.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - de urbanizare – str. Romul Ladea – str. Nordului poate fi supus dezbaterei și aprobării plenului Consiliului Local.

**Direcția generală de urbanism**  
Arhitect șef Daniel Pop

**Direcția Juridică**  
Director executiv Alina Rus

Şef birou Andreea Mureşan

Consilier juridic Luiza Maria Gogozan

Red.1ex. Consilier Carmen Coțofan