

**RAPORT DE SPECIALITATE**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de urbanizare**  
**str. Dionisie Roman**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 71829/1/4.02.2021 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de urbanizare str. Dionisie Roman;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 572364/433/8.10.2021, S.C. CRISTAL TURISM S.R.L. ȘI S.C. SOMEȘUL CALD PRODUCȚIE S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. - de urbanizare str. Dionisie Roman.

Documentația a fost întocmită de S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA S.R.L., la comanda beneficiarelor, pentru o suprafață de teren de 21.455 mp aflată în proprietate privată.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z. este situat în cartierul Între Lacuri, fiind delimitat în partea sudică de strada Dionisie Roman și incinta școlii generale Alexandru Vaida-Voievod, în partea nordică de circulație publică (aleea de pe latura sudică a blocurilor de locuințe de pe alea Nirajului) și limite cadastrale în partea de vest și est. Teritoriul reglementat cuprinde imobilele cu nr. cad. 288793, nr. cad. 288794, nr. cad. 289423, nr. cad. 331265, nr. cad. 331266. Accesul la amplasament se realizează din strada Dionisie Roman, stradă înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1245.

Conform P.U.G. terenul reglementat prin P.U.Z este încadrat în **UTR ULc - Zonă de urbanizare - Ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente**, zonă pentru care Regulamentul local de urbanism nu permite autorizarea directă a executării lucrărilor de construire, ci condiționează autorizarea de elaborarea în prealabil a unui Plan Urbanistic Zonal. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 3 din 7.01.2020. în vederea inițierii elaborării P.U.Z.

Prin P.U.Z se propune dezvoltarea unui ansamblu de locuințe colective cu dotări, respectiv zece imobile de locuințe colective, din care unul cuprinde la parter alte funcțiuni decât locuirea (UTR Lcm), două imobile de servicii publice și de interes pentru public, din care un imobil cu destinația creșă/grădiniță (UTR S\_Is-Lcm), spații verzi amenajate cu acces public nelimitat (UTR S\_Va\_Lcm) și imobile destinate circulațiilor aferente dezvoltării propuse.

Datorită faptului că în cartierul „Între Lacuri” nu există în prezent nicio creșă publică, imobilul cu destinația creșă/grădiniță cu parcela aferentă, din subzona S\_Is\_Lcm este reglementat ca dotare publică.

În ceea ce privește regimul de înălțime propus pentru ansamblul de locuințe, acesta se înscrie în prevederile PUG, neinstituindu-se un regim derogatoriu.

Ansamblul de locuințe cu dotări este format din 10 imobile/clădiri, astfel cum apar marcate pe planșa U.5 aferentă PUZ, respectiv corpurile A1.1, A1.2, A1.3, A2.1, A2.2, A2.3, A3.1, A3.2, A3.3, A.3.4 Prin PUZ se stabilesc reglementări urbanistice în ceea ce privește regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.(cf. Art. 47 alin. 5 din Legea nr. 350/2001). În ceea ce privește distanța clădirilor față de limitele laterale, raportarea se face la limitele perimetrice ale ansamblului, (teritoriul din cadrul UTR Lcm utilizându-se neparcelat), astfel pentru corpurile A3.2 și A.33 situate în interiorul ansamblului, s-a reglementat retragerea față de aliniament (str. B și str. Dionisie Roman), nefiind cazul de distanțe față de limitele laterale.

Suprafața înscrisă în C.F. nr. 288793 se dezmembrează în două parcele pentru instituire subzonă de instituții și servicii de interes public (S\_Is), o parcelă subzonă spații verzi (S\_Va), suprafețele de teren necesare regularizării aleii Nirajului și străzii Dionisie Roman, restul rămânând zonă compactă pentru construire. (U.T.R. Lcm)

Prin P.U.Z. se propune stabilirea de reglementări specifice după cum urmează:

**U.T.R. Lcm - Ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente**

- *funcțiunea predominantă*: Locuințe colective;

Funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii.

- *principiu de dezvoltare al terenului*: pe bază de masterplan, clădirile fiind dispuse în baza unui plan general de amplasare. Ansamblul de locuințe colective cu dotări din cadrul UTR Lcm este format din 10 imobile/clădiri, astfel cum apar figurate pe planșa U.5 – Plan general de amplasare/mobilare urbanistică;
- *înălțimea maximă admisă*: Clădirile se vor înscrie într-o înălțime maximă la cornișă de 18 m, măsurată de la nivelul trotuarului. În plus se vor aplica următoarele criterii:
  - (a) pentru clădirile comune (corpurile A1.1, A1.2, A2.1, A2.2, A3.1, A3.2, A3.3) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 21 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3)S+P+4E+R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m,
  - (b) pentru clădirile de colț (corpul A1.3) și cele din extremitatea estică a ansamblului (corpurile A3.4 și A2.3) se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 25m, respectiv un regim de înălțime de (1-3)S+P+6E
- *indici urbanistici*: P.O.T max. = 35 %, C.U.T max. = 1,4 ADC/mp;
- *retragerea față de aliniament*: Alinierea clădirilor este obligatorie. Clădirile de locuit vor fi dispuse la 3m față de aliniament. În cazul clădirilor cu alte funcțiuni la parter decât locuirea acestea se vor dispune pe aliniament. În cazul parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.
- *retragere față de limitele laterale și posterioare*:
  - minim 8 m pentru corpurile A1.1, A1.2, A1.3, A2.3, A3.1, A3.4
  - minim 6m pentru corpurile A2.1, A2.2
- *circulațiile și accesele*: din strada Dionisie Roman, accese pietonale și carosabile pentru locatari, pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor;
- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei, în garaje subterane, necesarul locurilor de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament P.U.G.; Parcajele/garajele pot fi organizate în comun pe terenuri aflate în coproprietatea locatarilor. Se interzice parcarea autoturismelor în interiorul parcelelor / cvartalelor de locuit. Pe străzile de interes local (str. A și str. B) se vor organiza suplimentar parcaje în lung, pentru vizitatori sau staționare pe termen scurt.
- *echiparea tehnico-edilitară*: toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale (apă, canalizare, electrica, gaz);

#### **U.T.R. - S\_Is-Lcm Subzona de instituții și servicii publice și de interes public, constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale,**

- *funcțiune predominantă*: Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni administrative, funcțiuni de învățământ (grădiniță, after school) și cercetare, funcțiuni de sănătate (creșă, cabinete medicale) și asistență socială, funcțiuni de cultură.
- *regim de construire*: deschis;
- *înălțimea maximă admisă* :
  - pentru parcela (A) - H cornișă = max. 22 m, (1-3)S+P+4E+R;
  - pentru parcela (B) – H cornișă – max. 8m (1-3)S+P+E;
- *amplasarea față de aliniament*: în aliniament;
- *retragerea față de limitele laterale și posterioare*: minim 5m;
- *circulațiile, accesele*: din str. A și alea Nirajului;
- *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\_Lcm - subzona spațiilor verzi amenajate în cadrul ansamblurilor care includ locuirea colectivă și dotările aferente**

- *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;
- *indicatori urbanistici* - P.O.T max = 5%, CUT max= 0,1;
- *înălțimea maximă admisă*: (S)+P, Hmax 4m;
- *retragere față de aliniament, limitele laterale și posterioară*: minim 5m;
- *staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

**Reglementări cu privire la organizarea circulației** (Conform prevederilor Avizului nr. 300962/446/17.05.2021 al Serviciului Siguranța Circulației)

- str. „A” și str. „B” –reglementate la ampriză de 15 m ( profil III F); Străzile sunt deschise circulației publice.
- strada Dionisie Roman – ampriză de 12 m (de la intersecția cu str. A până la str. Dionisie Roman nr. 4) și ampriză de 15 m ( pe tronsonul de la nr. 4 la nr. 8). In zona de inflexiune (la trecerea de la 12 m la 15 m) va fi instalat un prag de sol;
- aleea Nirajului – ampriză de 12 m;
- relocarea a 9 parcări publice existente pe str. Nirajului și a 11 parcări publice de pe str. Dionisie Roman pe teritoriul reglementat prin PUZ, conform propunerii din *Planșa 6 – proprietatea asupra terenurilor și circulația juridică a terenurilor/ obiective de utilitate publică*;
- pe frontul nordic al străzii Dionisie Roman vor fi amenajate două stații pentru încărcare mașini electrice și stații de biciclete, conform propunerii din *Planșa U.4 – Reglementări urbanistice*.

**Reglementări cu privire la circulația terenurilor și obligațiile investitorului/beneficiarului PUZ**

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

Anterior edificării (emiterii autorizației de construire) oricărei construcții din cadrul UTR Lcm

1. Se vor dezmembra din parcelele initiale si inscrie in CF cu titlu de drum, suprafetele de teren necesare regularizarii aleii Nirajului si străzii Dionisie Roman și vor fi aduse la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca străzile menționate;
2. Se va dezmembra din parcelele inițiale și înscrie în CF cu titlul de „alei și spații verzi”, suprafața de teren aferentă UTR S\_Va\_Lcm;
3. Se va dezmembra din parcelele inițiale și înscrie în CF suprafețele de teren aferente parcelei A și parcelei B din cadrul UTR S\_Is\_Lcm;
4. Se vor echipa edilitar și realiza partile carosabile ale străzilor „A” și „B” ( inclusiv locurile de staționare de la nivelul carosabilului), în baza unor proiecte de specialitate.

Anterior recepției oricărei construcții din cadrul UTR Lcm

1. Se va aduce la strat de uzură partea pietonală a străzilor „A” si „B” și se va dota cu mobilier urban (inclusiv iluminat stradal) și plantații de aliniament ( arbori cu circumferința minimă de 35cm măsurată la 1m de la colet, dispuși conform planșei U5- *plan general de amplasare/mobilare urbanistică*);
2. Imobilul cu destinația creșă/grădiniță de pe parcela „B” din cadrul UTR S\_Is\_Lcm, realizat la nivel semi-finisat, împreună cu terenul aferent ( parcela B), va fi transferat cu titlul gratuit în proprietate publică, conform propunerii din planșa U6 – *proprietatea asupra terenurilor și circulația juridică a terenurilor/obiective de utilitate publică*
3. Se va amenaja în baza unui proiect de specialitate subzona verde propusă ( UTR S\_Va\_Lcm) și transfera în domeniul public cu titlu gratuit, conform propunerii din planșa U6- *proprietatea asupra terenurilor și circulația juridică a terenurilor/obiective de utilitate publică*
4. Se vor transfera in domeniul public, cu titlul gratuit, suprafețele de teren amenajate pentru parcări publice (*datorate relocării a 9 parcări publice existente pe str. Nirajului și a 11 parcări publice de pe str. Dionisie Roman pe teritoriul reglementat prin P.U.Z.*) și suprafețele de teren dezmembrate și amenajate în vederea regularizării aleii Nirajului și străzii Dionisie Roman, inclusiv cu stațiile pentru încărcare mașini electrice și stațiile pentru biciclete, conform propunerii din planșa U.6- *Proprietatea asupra terenurilor și circulația juridică a terenurilor/obiective de utilitate publică*.

Pentru documentația P.U.Z s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 152 din 21.09.2021 și nr. 13 din 27.01.2022, fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism și Avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 300962/446/17.05.2021.

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. 3089/18.07.2019, 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.

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.), răspunzându-se observațiilor acestora, 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, 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 – de urbanizare, str. Dionisie Roman 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.1ex.CCE

**Direcția Juridică**

Director executiv Alina Rus

04.02.2022