

RAPORT DE SPECIALITATE

privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. – Instituire subzonă de instituții și servicii publice și de interes public, în zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, str. Busuiocului nr. 58

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 519415/1/17.05.2022 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca.

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - Instituire subzona de instituții și servicii publice și de interes public, în zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, str. Busuiocului nr. 58.

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 326513/433/2022, CENTRUL DE MEDIU ȘI SĂNĂTATE S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Plan Urbanistic Zonal – instituire subzona de instituții și servicii publice și de interes public, în zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, str. Busuiocului nr. 58.

Documentația a fost întocmită de S.C. MOUA STUDIO S.R.L., arh. urb. Mihaela Vrabete, la comanda beneficiarei: S.C. CENTRUL DE MEDIU ȘI SĂNĂTATE S.R.L. pe o parcelă aflată în proprietate privată, identificată prin nr. cad. 258046.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z., în suprafață de 678 mp, este situat pe str. Busuiocului nr. 58. Zona de studiu cuprinde cvartalul cu caracter rezidențial delimitat de str. Busuiocului în partea de vest, str. Vlădeasa în partea de sud, str. Sitarilor în partea de est și str. George Sion în partea de nord. Accesul la amplasament se realizează din str. Busuiocului, stradă inclusă în inventarul domeniului public la poziția 1133.

Din punct de vedere al încadrării în P.U.G. aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, terenul este încadrat în U.T.R. Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic. Conform Regulamentului Local de Urbanism, capitolul Condiționări primare: „Pentru instituirea de noi subzone S_Et sau S_Is se va elabora un P.U.Z.” În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 292 din 14.10.2020, în vederea inițierii elaborării P.U.Z.

Prin P.U.Z. se reglementează specific imobilul cu nr. cad. 258046, în vederea instituirii unui subzone de instituții și servicii publice și de interes public, în zonă de locuințe cu regim redus de înălțime. Pe parcelă există fond construit Corp C1 – cu destinația sediu de firmă - birouri și laboratoare, cu regim de înălțime D+P+E. Având în vedere caracterul rezidențial a zonei în care se instituie subzona, construcția existentă se va menține în parametrii actuali, fiind permisă doar mansardarea în volumetria podului existent.

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

U.T.R. S_Is* – subzonă de instituții și servicii publice și de interes public, situată în zonă cu caracter rezidențial

- *funcțiunea predominantă*: funcțiune de sănătate și asistență socială, funcțiune de cercetare, funcțiune administrativă;
- *regim de construire*: izolat;
- *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane, D+P+E. Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă în volumetria podului existent;
- *indicii urbanistici* : P.O.T. = max.25 % , C.U.T. = max. 0,9;
- *amplasarea față de aliniament, limitele laterale și posterioară*: se mențin retragerile existente;
- *circulațiile și accesele*: din str. Busuiocului;
- *staționarea vehiculelor (auto,velo)*: în interiorul parcelei, necesarul de parcaje dimensionându-se conform Anexei 2 din R.L.U aferent P.U.G.;
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe parcelă.

Pe fâșia verde dintre platforma de parcare propusă și limita laterală nordică, vor fi plantați cel puțin patru arbori cu circumferința de minim 35cm măsurată la o distanță de 1m de la colet, anterior recepției lucrărilor propuse pentru corpul C1.

Toate investițiile propuse prin documentația 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. 16 din 10.02.2022. Ca studii de fundamentare s-au întocmit: studiu geotehnic verificat la cerința Af, studiu de stabilitate generală, studiu topografic.

Pentru documentația P.U.Z. s-a emis avizul Serviciului Siguranța circulației nr. 602857/446/2020. Documentația supusă aprobării în Consiliul Local respectă condițiile impuse prin Avizul Serviciului Siguranța Circulației, respectiv se asigură în incinta 6 locuri de parcare auto, respectiv 6 locuri de parcare pentru biciclete.

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 proprietarii parcelelor învecinate (în baza datelor furnizate de inițiatorul P.U.Z.), răspunzându-se observațiilor primite, 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.

Ținând cont de gradul de complexitate și prevederile documentației se propune stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de 2 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. 4703 din 07.11.2019, a cărui valabilitate s-a 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.

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 P.U.Z. – Instituire subzona de instituții și servicii publice și de interes public, în zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, str. Busuiocului nr. 58.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef arh. Daniel Pop

Sef birou arh. Andreea Muresan

Consilier juridic Luiza Maria Gogozan

red.lex. arh. Anamaria Popa

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

17.05.2022