

**DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBAŢE
DIRECȚIA JURIDICĂ**

Nr. 80292/433/7.02.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Luminii – str. Eugen Ionesco vest

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 79888/1/7.02.2023 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Luminii – str. Eugen Ionesco vest;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 493560/433/2022, Muntean Marius, Muntean Viviana-Maria, Matei Arabela-Camelia, Mureșan Veronica, Coste Costel, Coste Daniela Maria, Tritean Liviu, Vanciu Gheorghe Ioan, Meseșan Vasile, Meseșan Cristina-Maria, Pantelimon Ioana Maria, Farcaș Iosif-Marian, Farcaș-Leonte Maria-Marcela, Mois Maria-Cristina, Man Diana-Paula, Pop Răzvan, Dragoste Călin-Ovidiu, OVES EMPIRE S.R.L., RRI RENTAL APARTMENTS S.R.L., ART CONSTRUCT POP S.R.L., Morea Vasile, Morea Roxana-Andreea, Coste Oana, Todor Valentin, Todor Camelia și Hosu Andreea-Valentina solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. – parcelare și construire zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, str. Luminii – str. Eugen Ionesco vest.

Documentația a fost întocmită de S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA S.R.L., la comanda proprietarilor, pentru un teren în suprafață măsurată de 11541 mp aflată în proprietate privată, ce cuprinde imobilele cu nr. cad. 330431, nr. cad. 346221, nr. cad. 330482, nr. cad. 342636, nr. cad. 346264, nr. cad. 346464, nr. cad. 346222 (parțial), nr. cad. 323456, nr. cad. 323457 și nr. Cad. 341816.

Imobilul cu nr. cad. 346222 este încadrat conform P.U.G. parțial în U.T.R. ULi/c, parțial în U.T.R. Ve. Suprafața de teren (parte din imobilul cu nr. cad. 346222) încadrată în U.T.R. ULi/c, face obiectul reglementării specifice a prezentului P.U.Z.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z. în suprafață de ~1,15 ha., este delimitat spre latura nordică de limite cadastrale și str. Luminii, spre latura vestică de str. Luminii, pe latura sudică de P.U.Z. aprobat cu HCL nr. 959/28.11.2017, limita U.T.R. Ve și limite cadastrale, iar spre latura estică de str. Eugen Ionesco. Accesul la amplasament se realizează din strada Eugen Ionesco (*stradă înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1275*).

Conform prevederilor P.U.G., terenul reglementat prin P.U.Z. este încadrat preponderent în U.T.R. ULi/c – *Zonă de urbanizare, locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici*, parțial în U.T.R. Ve – *Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic* (parte din imobilul cu nr. cad. 346222) și parțial în U.T.R. ULiu – *Zonă de urbanizare, locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban* (suprafață neglijabilă) teritoriu 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. 518 din 14.06.2018 și avizul nr. 67 din 09.03.2020 în vederea inițierii elaborării P.U.Z.

Urbanizarea zonei a început în baza studiului de urbanism aprobat prin H.C.L nr. 51/2007. Având în vedere existența zonei Ve în imediata vecinătate a amplasamentului reglementat prin prezentul P.U.Z., cât și faptul că prin documentația de urbanism aprobată prin H.C.L nr. 51/2007 s-a prevăzut construirea de locuințe (fără alte subzone funcționale), prin Avizul de oportunitate nr. 518/2018 s-a solicitat reglementarea specifică a zonei de locuințe cu regim redus de înălțime. Autoritatea publică a apreciat că nu este necesară instituirea unei subzone de servicii publice și de interes public pe teritoriul reglementat prin prezentul PUZ, acesta având o dimensiune redusă și o declivitate mare a terenului. În partea nordică a amplasamentului studiat există un teritoriu cu suprafață generoasă încadrat în zonă de urbanizare, pe care se va institui subzona de servicii publice și de interes public odată cu reglementarea specifică a terenului prin PUZ.

Planul urbanistic zonal propune dezvoltarea unui teren în suprafață de ~1,15 ha. pe bază de structură parcelară, respectiv 22 de parcele destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime și imobile destinate circulațiilor aferente dezvoltării propuse.

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

U.T.R. Li/c* – locuințe cu regim redus de înălțime (individuale și semicolective) din zona străzii Luminii

– *funcțiunea predominantă*: locuințe individuale (unifamiliale) și familiale (două unități locative pe parcelă, unități suprapuse sau alipite) și anexele acestora – garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine;

– *subzone*:

– **Li/c_A** – 14 parcele destinate construirii de locuințe individuale (unifamiliale);

– **Li/c_B** – 8 parcele destinate construirii de locuințe semicolective (familiale);

– *regim de construire*: deschis;

– *înălțimea maximă admisă*:

Pentru subzona Li/c_A: două niveluri supraterane. Suplimentar față de acestea este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definiției din Glosarul de termeni (Anexa 9 din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.). Totalizat regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: (S)+P+E+M, (S)+P+E+R, D+P+M, D+P+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;

Pentru subzona Li/c_B: trei niveluri supraterane. Suplimentar este admis un nivel destinat garajelor sau funcțiunilor conexe, nu locuirii. Totalizat regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: (S)+P+E+M, (S)+P+2E, D+P+E+M, D+P+2E. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel sau la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;

– *indicii urbanistici*: P.O.T. maxim = 35%, C.U.T. maxim = 0,9;

– *retragerea față de aliniament*: minim 3 m, maxim 6 m. Pentru parcelele de colț, retragerea va fi făcută față de ambele aliniamente. Garajele vor fi retrase cu minim 6 m față de aliniament pentru a permite parcare în față a unui autoturism;

– *retragerea față de limitele laterale*: clădirile vor fi retrase de la limitele laterale cu o distanță minimă de 3 m. Prin excepție, pentru parcelele P1, P7 și P8, direct învecinate cu spațiul verde (U.T.R. Ve), amplasarea față de limita sudică va fi făcută cu respectarea Codului civil. Garajele vor putea fi alipite limitelor laterale ale parcelelor cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m;

– *retragere față de limita posterioară*: clădirile și garajele vor fi retrase de la limita posterioară a parcelei (comune) cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m. Pentru parcelele de colț, retragerea va fi de minim 3 m față de toate limitele de proprietate;

– *amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă*: distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m;

– *circulații, accese*: autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice. Accesul pe parcele se realizează din strada Eugen Ionesco, din prelungirea străzii Luminii (reglementată prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 959/2017) și strada „A” propusă prin P.U.Z., cu ampriză de 9 m (stradă de utilitate privată). Pe o parcelă se poate prevedea un singur acces carosabil și un singur acces pietonal pentru fiecare unitate locativă. Accesul auto va avea lățimea de maxim 4 m;

– *staționarea autovehiculelor*: va fi organizată exclusiv în interiorul parcelelor;

Necesarul locurilor de parcare:

– Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

(a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu A.U. mai mică de 100 mp;

(b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu A.U. mai mare de 100 mp;

– Servicii cu acces public (servicii de proximitate): minimum două locuri de parcare;

– Locuri de parcare pentru vizitatori: 5 locuri de parcare în lungul străzii Luminii;

– *echipare tehnico-edilitară*: completă pe strada Eugen Ionesco și strada Luminii. Toate utilitățile vor fi

asigurate prin racordarea la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurime. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV, etc.). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Pentru documentația P.U.Z. s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 120 din 4.07.2022 fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism și Avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 843178/446/15.11.2022.

- *Suprafața de teren necesară regularizării străzii Eugen Ionesco* (conform plașei „A04 – plan reglementări urbanistice”) va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în C.F. cu destinația de „drum” și adusă la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca și strada Eugen Ionesco anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta.
- *Strada „A”* reglementată prin P.U.Z. la ampriză de 9 m va fi înscrisă în C.F. cu titlu de „drum”, echipată edilitar, iar partea carosabilă a acesteia va fi realizată la strat de uzură anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din acestea. Până la recepția clădirilor vor fi realizate trotuarele.
- *Suprafața de teren necesară realizării alveolelor pentru locurile de staționare* pentru vizitatori, de-a lungul străzii Luminii, va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în C.F. cu titlu de „drum” și adusă la strat de uzură anterior recepției construcțiilor de pe parcelele adiacente alveolelor.

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

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. 1552 din 20.06.2022 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).

Demersurile în vederea elaborării P.U.Z. au fost începute în baza certificatului de urbanism nr. 5981 din 11.12.2017, prelungit în temeiul Legii nr. 55/2020. Pe parcursul derulării procedurii de aprobare, certificatul de urbanism nr. 5981 din 11.12.2017 a expirat la data de 07.06.2022, fiind emis certificatul de urbanism nr. 1552 din 20.06.2022, cu menținerea avizelor obținute în baza certificatului de urbanism emis anterior. Pe cale de consecință a fost emis Avizul Arhitectului șef nr. 120 din 4.07.2022 cu valabilitate pe durata certificatului de urbanism nr. 1552 din 20.06.2022.

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, 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 – parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Luminii – str. Eugen Ionesco vest 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 Gogozan

Red. 1 ex. consilier arh. Edith Heczei

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

07.02.2023.