

Nr. 815364/433/6.10.2023

**RAPORT DE SPECIALITATE**  
**a proiectului de hotărâre privind aprobarea**  
**P.U.Z. dezvoltare zonă de locuințe cu regim redus de înălțime,**  
**str. Episcop Marton Aron – latura sudică**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 815323/1/6.10.2023 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. dezvoltare zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, str. Episcop Marton Aron – latura sudică.

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 883143/433/2022 și a completărilor ulterioare depuse cu nr. 514123/433/2023, Oltean Maria Claudia, Oltean Cristian Paul, Oltean Ștefan Sebastian, Becheși Cristina Rebeca, solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. dezvoltare zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, str. Episcop Marton Aron – latura sudică.

Documentația a fost întocmită de S.C. BOGART CONSTRUCT S.R.L., arh. urb. Mirela Petrina, la comanda beneficiarilor: Oltean Maria Claudia, Oltean Cristian Paul, Oltean Ștefan Sebastian, Becheși Cristina Rebeca, pe parcele aflate în proprietate privată, identificate cu nr. cad. 303359, nr. cad. 341411 și nr. Cad. 341412. Accesul la amplasament se realizează din strada Episcop Marton Aron, stradă privată identificată prin nr. topo 12855/1/4/2/2/1/1/3, nr. topo 12855/1/4/2/2/6 și nr. topo. 12855/1/4/2/2/1/1/1/5, din care beneficiarii PUZ-ului dețin cotă parte.

Strada Episcop Marton Aron a fost reglementată ca circulație cu acces public prin P.U.Z – Calea Turzii Observatorului Sud aprobat prin H.C.L nr. 28/1997, dezvoltarea zonei făcându-se în ultimii 20 de ani, caracterul acesteia fiind rezidențial. Pentru parcelele de pe strada Episcop Marton Aron au fost emise autorizații de construire, realizându-se locuințe familiale, în regim de construire deschis.

Din punct de vedere al evoluției urbanistice a zonei, terenul a fost încadrat conform PUG 1999 în UTR L3c - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi, iar conform P.U.G. 2014 terenul este încadrat parțial în U.T.R. Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban și parțial în U.T.R. ULi/c - Zonă de urbanizare Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici. Pentru zonele de urbanizare, Regulamentul local de urbanism nu permite autorizarea directă a executării lucrărilor de construire, ci condiționează autorizarea de elaborarea și aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 30 din 15.02.2021.

Prin Avizul de oportunitate s-a stabilit încadrarea funcțională de zonă de locuințe cu regim redus de înălțime pentru parcelele rămase neconstruite de pe frontul sudic al străzii Episcop Marton Aron. Teritoriul reglementat prin PUZ (parcelele de pe frontul sudic al străzii Episcop Marton Aron) reprezintă partea constituită a UTR ULi/c (*majoritatea parcelelor cu front la strada Marton Aron sunt construite*). UTR ULi/c vizează un teritoriu de 3ha, în timp ce suprafața reglementată prin prezentul PUZ este de 0,33 ha. Autoritatea a apreciat că pe parcelele reglementate specific prin prezentul PUZ nu se pretează instituirea de subzone (S\_Is sau S\_Va), acestea urmând să facă obiectul PUZ-ului de urbanizare pentru teritoriul situat la sud de parcelele de pe str. Episcop Marton Aron, încadrat în același UTR ULi/c, aflat la faza de avizare, studiu inițiat în baza Avizului de oportunitate nr.323/2018, actualizat în 2023 (aviz nr.70/2023).

Majoritatea parcelelor (peste 85%) cu front la strada Episcop Marton Aron prezintă fond construit, caracterul zonei fiind rezidențial. Astfel propunerea PUZ de construire de locuințe cu regim redus de înălțime, se înscrie în caracterul zonei propus prin PUG și e în concordanță cu vecinătățile construite.

Teritoriul de studiat prin prezentul PUZ cuprinde parcelele de pe frontul sudic al străzii Episcop Marton Aron, iar aria de reglementare - parcelele neconstruite dintre numerele administrative 12 și 32. Construcțiile existente și cele autorizate cu parcelele aferente au fost integrate în PUZ ca elemente existente.

Menționăm că parcela de la nr. 12 (nr. Cad. 341411) , cu front la stradă > 40m, inclusă în aria de reglementare PUZ , cu suprafața de 1921mp și care prezintă fond construit, este încadrată parțial în UTR Liu și parțial în UTR Uli/c. Aceasta a fost inclusă în aria de reglementare PUZ, întrucât se dorește divizarea acesteia în două loturi (P1 și P2 cf. Planșei reglementări urbanistice aferente PUZ, încadrate în UTR Liu și UTR Lic/a\*) și stabilirea de reglementări specifice în vederea construirii.

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

**U.T.R. Lic/a\* – Locuințe individuale și semicolective (parcelele P2, P3 și P4)** conform planșă U/P.U.Z./05 Proprietatea asupra terenurilor,

- *funcțiune predominantă*: locuințe unifamiliale și anexele acestora, locuințe semicolective (cu două unități locative, unități suprapuse sau alipite); Pe parcelă sunt admise maxim două unități locative.

- *regim de construire*: izolat;

- *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane, P+E+M/R sau D+P+M/R. Retragera ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,8m față de planul fațadei spre stradă/spațiul public. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R. H max. cornișă = 8m, H max. coamă = 12m;

- *indici urbanistici*: P.O.T max =35% , C.U.T max=0,9 ADC/mp;

- *retragere față de aliniament*: min. 3 m față de str. Episcop Marton Aron, cu respectarea obiceiului locului. Garajele se vor retrage cu minim 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în fața a unui autoturism;

- *retragere față de limitele laterale*: minim 3 m. Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m;

- *retragere față de limitele posterioare*: clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 6 m. Garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei; Toate construcțiile vor fi amplasate în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii ( filigorii, pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc.) sau a construcțiilor cu rol de agrement ( piscine, terenuri de sport, foșoare), cu condiția încadrării în POT și CUT admiși și respectarea distanței de 6m față de limitele posterioare.

- *circulații, accese*: din str. Episcop Marton Aron. De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 5 m;

- *staționarea autovehiculelor*: staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje: 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 AU mai mică de 100 mp;

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

Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate): două locuri de parcare. Alte activități: conform Anexei 2 din P.U.G;

- *echipare tehnico-edilitară*: completă în zonă.

Pentru parcela P1 se vor aplica prevederile R.L.U. P.U.G aferent UTR Liu.

Suprafețele de teren necesare regularizării străzii Episcop Marton Aron, pe tronsonul adiacent P.U.Z (cf. Planșei U/PUZ/03- plan Reglementări urbanistice), vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în CF cu titlu de „drum”, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, iar până la recepția construcțiilor propuse vor fi aduse la strat de uzură (asfalt).

Strada Episcop Marton Aron, de la intersecția cu str. Eugen Ionesco până la amplasamentul reglementat prin P.U.Z, va fi adusă la strat de uzură anterior recepției construcțiilor propuse.

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

În baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 204 din 20.09.2022 și nr. 146/14.09.2023. Ca și studii de fundamentare s-au întocmit: studiu geotehnic, studiu topografic.

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.), 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 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. 807 din 16.03.2021, 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. dezvoltare zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, str. Episcop Marton Aron – latura sudică, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

#### **Direcția generală de urbanism**

Arhitect Șef arh. Daniel Pop

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Consilier juridic Luiza Maria Gogozan

Red.1 ex. Consilier arh. Anamaria Popa

#### **Direcția Juridică**

Director executiv Alina Rus

06.10.2023.