

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de urbanizare,
str. Eugen Ionesco nr. 102-104 – str. Carierei

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 840695/1/18.10.2023 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;
Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de urbanizare, str. Eugen Ionesco nr. 102-104 – str. Carierei;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 475489/433/2023, Lăpușan Ana-Maria, Canceu Silviu Mateuș și soția Canceu Lavinia-Florina solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. – de urbanizare, str. Eugen Ionesco nr. 102-104 – str. Carierei.

Documentația a fost întocmită de S.C. LOFTARHITECTURA S.R.L., la comanda beneficiarilor: Lăpușan Ana-Maria, Canceu Silviu Mateuș și soția Canceu Lavinia-Florina, pentru un teren în suprafață de 1160 mp aflat în proprietate privată, ce cuprinde imobilul cu nr. cad. 265457.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z., în suprafață de 1160 mp, care cuprinde imobilul cu nr. cad. 265457, este delimitat de strada Carierei în partea de nord-vest, strada Eugen Ionesco în partea de est și alea de interes local (aflată în proprietate privată, nr. cad. 7083/7), în partea de sud. Strada Eugen Ionesco (nr. topo./cad. 12844), din care se face accesul la amplasament, este înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1275.

Conform prevederilor P.U.G., terenul reglementat prin P.U.Z. este încadrat în U.T.R. ULiu – *Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban*, teritoriu pentru care autorizarea executării lucrărilor de construire este condiționată de elaborarea P.U.Z. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 94 din 19.07.2021 în vederea inițierii elaborării P.U.Z.

Categoriile funcționale propuse prin Avizul de oportunitate sunt zonă de locuințe cu regim de înălțime mic și subzonă verde. Prin prezentul P.U.Z. se reglementează o parcelă (nr. cad. 265457) în suprafață de 1160 mp, aflată la intersecția străzii Eugen Ionesco cu str. Carierei, situată în partea constituită a U.T.R. ULiu (*majoritatea parcelelor de pe str. Carierei fiind construite*) U.T.R. ULiu vizează un teritoriu de ~4,6 ha, în timp ce suprafața reglementată prin prezentul P.U.Z. este de 1160 mp. Autoritatea a apreciat că pe parcela reglementată specific prin prezentul P.U.Z. nu se pretează instituirea subzonei S_Is, acestea urmând să facă obiectul P.U.Z.-ului de urbanizare pentru teritoriul situat la nord de parcelele de pe str. Carierei, încadrat în același U.T.R. ULiu, aflat la faza elaborării propunerii P.U.Z., studiu inițiat în baza Avizului de oportunitate nr. 10/2022. Totodată menționăm că la distanță de aproximativ 500 m există lăcașul de cult Biserica „Soborul Maicii Domnului” care intră în categoria serviciilor de interes public.

Prin P.U.Z. se reglementează specific imobilul cu nr. cad. 265457 în vederea parcelării terenului (o parcelă destinată construirii și o parcelă cu destinația de spațiu verde cu acces public nelimitat) și stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

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

– *funcțiunea predominantă*: locuințe semicolective (cu maxim 2 unități locative pe parcelă, unități locative suprapuse sau alipite) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine;

– *regim de construire*: deschis;

– *înălțimea maximă admisă*: două niveluri supraterane. Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras. 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 maxim cornișă = 8 m, H maxim = 12 m;

– *indicii urbanistici*: P.O.T. maxim = 35%, C.U.T. maxim = 0.9;

– *retragerea față de aliniament*: minim 5 m (față de str. Carierei și str. Eugen Ionesco);

– *retragerea față de limita laterală (sudică)*: minim 3m;

– *retragere față de limita posterioară*: clădirile se vor retrage cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m;

– *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*: accesul pietonal și auto din str. Eugen Ionesco;

– *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei. Necesarul locurilor de parcare:

- Locuințe semicolective (familiale) cu maximum două unități locative pe parcelă sau individuale (unifamiliale), 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): două locuri de parcare;
- *echipare tehnico-edilitară*: toate utilitățile vor fi asigurate prin racordarea la rețelele edilitare publice.

U.T.R. S_Va* – spații verzi – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

- *funcțiune predominantă*: spații verzi – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat, 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%, C.U.T. max. = 0,1;
- *înălțimea maximă admisă*: (D)+P, (S)+P, Hcornișă = max. 5 m;
- *retragere față de aliniament, limite laterale și limita posterioară*: minim 3m;
- *staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi cu excepția accesului auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat;
- *echiparea tehnico-edilitară*: în zona de întreținere va fi organizat un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

Pentru documentația P.U.Z. s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 49 din 21.03.2023 și avizul nr. 100 din 29.06.2023, fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism, precum și Avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 604914/446/29.06.2023.

Suprafața de teren necesară lărgirii străzii Eugen Ionesco, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu titlul de „drum” anterior emiterii autorizației de construire, iar până la recepția construcției, va fi adusă la strat de uzură și transferată în domeniul public cu titlu gratuit. Subzona verde cu acces public nelimitat va fi amenajată în baza unui proiect de specialitate și transferată în domeniul public cu titlu gratuit, anterior recepției construcției, conform propunerii din planșa „A.05. Circulația terenurilor”.

Conform Avizului Serviciului Siguranța Circulației nr. 604914/446/29.06.2023 amenajarea noului acces auto, cu respectarea NP051/2012, se va realiza prin grija și cheltuiala investitorului prin firmă specializată, anterior recepției lucrărilor.

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 3 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. 2679/13.07.2020, 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).

La data solicitării promovării documentației spre aprobare în Consiliul Local, certificatul de urbanism nr. 2679/13.07.2020, avizele/acordurile și studiile emise în baza acestuia erau în valabilitate.

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. Suplimentar, în vederea informării și consultării populației, au fost notificați proprietarii parcelelor învecinate (în baza datelor furnizate de inițiatorul P.U.Z.), răspunzându-se obiecțiilor formulate. Precizăm ca P.U.Z.-ul stabilește reglementări strict pe proprietatea inițiatorului, fără a afecta parcelele celor notificați.

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. Eugen Ionesco nr. 102-104 – str. Carierei 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.lex. arh. Edith Heczei

Direcția Juridică
Director executiv Alina Rus

18.10.2023