

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – instituire subzonă de instituții și
servicii publice, str. Maramureșului nr. 189

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 24974/1/10.01.2024 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – instituire subzonă de instituții și servicii publice, str. Maramureșului nr. 189;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 727704/433/2023 și a completărilor înregistrate cu nr. 976141/433/7.12.2023, DIRECȚIA DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ ȘI MEDICALĂ, solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. – instituire subzonă de instituții și servicii publice, str. Maramureșului nr. 189.

Documentația a fost întocmită de VIOMEX COM S.R.L., la comanda beneficiarei: DIRECȚIA DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ ȘI MEDICALĂ, pentru un teren în suprafață de 3069 mp, identificat prin nr. cad. 319771, aflat în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, în administrarea DASM conform H.C.L. 809/2022.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z., în suprafață de 3069 mp (nr. cad. 319771) este delimitat de strada Maramureșului în partea de sud și de parcelele cu fond construit în partea vest, est și nord. Pe parcelă există un corp de clădire (*corp CI – nr. cad. 319771-C1*) propus spre desființare. Accesul la amplasament se realizează din strada Maramureșului (*stradă înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1467*).

Conform prevederilor P.U.G., terenul reglementat prin P.U.Z. este încadrat în *U.T.R. Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic*. Conform Condiționări primare aferente R.L.U. U.T.R. Lip pentru instituirea de noi subzone (S_Is sau S_Et) se va elabora un P.U.Z.

Prin P.U.Z. se reglementează specific imobilul cu nr. cad. 319771 în vederea instituirii unei subzone de instituții și servicii publice și stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

U.T.R. S_Is* -Subzonă de instituții și servicii publice constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale

– *funcțiunea predominantă*: funcțiuni de sănătate și asistență socială;

– *regim de construire*: deschis;

– *înălțimea maximă admisă*:

- două niveluri supraterane, respectiv (S)+P+M/E, Hcornișă = maxim 8 m, Hmaxim = 12 m, pentru corpuri dispuse în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 30 m;
- trei niveluri supraterane, respectiv (S)+P+E+M/R, Hcornișă = maxim 9,5 m, Hmaxim = 14 m, pentru corpuri dispuse la mai mult de 30 m distanță față de aliniament;

– *indicii urbanistici*: P.O.T. maxim = 35%, C.U.T. maxim = 1.2;

– *retragerea față de aliniament*: minim 7 m. Construcția amplasată spre stradă va prelua alinierea construcției de pe parcela învecinată, de la nr. 191;

– *retragerea față de limita laterală vestică*: jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 4 m;

– *amplasarea față de limita laterală estică*: pe limita de proprietate, adiacent calcanului învecinat și cu respectarea Codului civil în situația în care nu există calcan;

– *retragerea față de limita posterioară*: clădirile noi vor fi retrase față de limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 10 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;

– *circulațiile și accesele*: accesul auto și pietonal se realizează din str. Maramureșului;

- *staționarea autovehiculelor*: va fi organizată în interiorul parcelei, la sol și/sau în spații specializate.
 - Necesari locuri de parcare auto: 1 loc de parcare/200 mp AU, dar nu mai puțin de 2 locuri;
 - Necesari locuri de parcare pentru biciclete: 1 loc/200 mp AU;
- *echiparea tehnico-edilitară*: toate utilitățile vor fi asigurate prin racordarea la rețelele edilitare publice.

Pentru documentația P.U.Z. s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 87 din 7.06.2023, fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism, precum și Avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 956694/446/28.11.2023.

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Maramureșului, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu titlu de „*drum*”, anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, iar până la recepția construcțiilor va fi adusă la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca str. Maramureșului.

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiara 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. 2450 din 19.09.2022, 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).

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 – instituire subzonă de instituții și servicii publice, str. Maramureșului nr. 189 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. lex. arh. Edith Heczei

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

09.02.2024.