

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. Mircea Eliade nr. 37**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 278302/1/16.02.2024. 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. Mircea Eliade nr. 37;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 961582/433/2023, Mureșan Fior Dafin solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. – Instituire subzonă de instituții și servicii publice și de interes public, în zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, str. Mircea Eliade nr. 37.

Documentația a fost întocmită de S.C. TRANS FORM ARHITECTURA NV S.R.L., arh. urb. Vlad Andrei Negru, la comanda beneficiarului: Mureșan Fior Dafin pe o parcelă aflată în proprietate privată, identificată prin nr. cad. 273119.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z., în suprafață de 1226 mp, este situat pe str. Mircea Eliade nr. 37. Teritoriul studiat este zona rezidențială constituită, delimitată de str. Mircea Eliade în partea de sud, U.T.R. ULi/c și U.T.R. Lc în partea de vest, zonă verde (U.T.R Va) în partea de est și str. Meteor în partea de nord și cuprinde zona reglementată prin PUZ în suprafață de 1226 mp (str. Mircea Eliade nr. 37) și zona de influență a acesteia. Accesul la amplasament se realizează din str. Mrcea Eliade, stradă inclusă în inventarul domeniului public la poziția 1504.

Din punct de vedere al încadrării în P.U.G. aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, terenul este încadrat în U.T.R. Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban. 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. 7 din 17.01.2023, în vederea inițierii elaborării P.U.Z.

Prin P.U.Z. se reglementează specific imobilul cu nr. cad. 273119, în vederea instituirii unui subzone de instituții și servicii publice și de interes public, în zonă de locuințe cu regim redus de înălțime. Față de prevederile de ordin general ale RLU PUG, prin PUZ se reglementează specific regimul de înălțime, la 4 niveluri supraterane, dat fiind faptul că imobilul existent pe parcelă , Corp C1 – cu destinația imobil cu cabinete medicale și 4 apartamente are regimul de înălime D+P+2E. Având în vedere caracterul rezidențial a zonei în care se instituie subzona, construcția existentă se va menține în parametri 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_RoNeuro– subzonă de instituții și servicii publice și de interes public, situată în zonă cu caracter rezidențial

- *funcțiunea predominantă*: sănătate și asistență socială, învățământ, cercetare, cultură, funcțiuni administrative;

- *regim de construire*: izolat;

- *înălțimea maximă admisă*: patru niveluri supraterane, respectiv D+P+2E. Fondul construit existent se menține în parametri actuali. Suplimentar, se admite refuncționalizarea podului în volumetria existentă;

- *indicii urbanistici* : P.O.T. = max. 60 % , C.U.T. = max. 2,2;

- *amplasarea față de aliniament, limitele laterale și posterioară*: se mențin retragerile clădirii existente;

- *circulațiile și accesele*: din str. Mircea Eliade;

- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, necesarul de parcaje calculându-se conform Anexei 2 din R.L.U aferent PUG;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe parcelă.

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. 208 din 14.11.2023. Ca studii de fundamentare s-au întocmit: studiu geotehnic și studiu topografic.

Pentru documentația P.U.Z. s-a emis avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 838653/446/2022. Documentația supusă aprobării în Consiliul Local respectă condițiile impuse prin Avizul Serviciului Siguranța Circulației, respectiv se asigură în incintă 24 locuri de parcare auto/garare auto.

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 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. 2602 din 06.10.2022, 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.

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. Mircea Eliade nr. 37.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef arh. Daniel Pop

Sef birou arh. Andreea Muresan

Consilier juridic Luiza Maria Gogozan

red.1ex. arh. Camelia Găz

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

Alina Rus 16.02.2024