

**RAPORT DE SPECIALITATE**

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de urbanizare, str. Odobești – str. Anton Bacalbașa**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 459228/1/10.05.2024 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de urbanizare, str. Odobești – str. Anton Bacalbașa;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 556860/433/2023 și a completărilor înregistrate cu nr. 323716/433/7.03.2024, Pop-Buia Pavel, Pop Buia Daniela-Diana, Nilas Pavel, Nilas Mariana, NIPO IMOBCONSTRUCT S.R.L., Salanța Zoica, Ostaș Denisa-Zoe, Salanța Denis-Leontin, Salanța Roxana, AGILE BROTHERS S.R.L., Oanea Sorin-Vasile, Oanea Silvia-Estera, Șchiop Mihăiță, Șchiop Fabiola-Camelia, Negrușeri Sandu, Negrușeri Eliza-Margareta, CNC PARTENER COMPANY S.R.L., Man George-Raul, Man Anca-Florina, Jakab Endre, Jakab Csilla solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. – de urbanizare, str. Odobești – str. Anton Bacalbașa.

Documentația a fost întocmită de MADE BY S.R.L., la comanda beneficiarilor: Pop-Buia Pavel, Pop Buia Daniela-Diana, Nilas Pavel, Nilas Mariana, NIPO IMOBCONSTRUCT S.R.L., Salanța Zoica, Ostaș Denisa-Zoe, Salanța Denis-Leontin, Salanța Roxana, AGILE BROTHERS S.R.L., Oanea Sorin-Vasile, Oanea Silvia-Estera, Șchiop Mihăiță, Șchiop Fabiola-Camelia, Negrușeri Sandu, Negrușeri Eliza-Margareta, CNC PARTENER COMPANY S.R.L., Man George-Raul, Man Anca-Florina, Jakab Endre, Jakab Csilla, pentru un teren în suprafață de ~0,73 ha. aflat în proprietate privată, ce cuprinde imobilele cu nr. cad. 334617, nr. cad. 335543, nr. cad. 308901, nr. cad. 335542, nr. cad. 329858, nr. cad. 281373, nr. cad. 329007 și nr. cad. 329006.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z., în suprafață de ~0,73 ha., este delimitat în partea nordică de parcelele de pe frontul nordic al străzii Anton Bacalbașa, strada Odobești la vest, strada Ștefan Pascu la est și limite cadastrale în partea de sud. Strada Odobești, din care se face accesul la amplasament, este înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1547.

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. 123 din 10.08.2023 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 cu acces public nelimitat. Prin prezentul P.U.Z. se reglementează un teren în suprafață de ~0,73 ha., aflată la intersecția străzilor Odobești, Anton Bacalbașa și Ștefan Pascu, situată în partea constituită a U.T.R. ULiu (*majoritatea parcelelor de pe str. Odobești, str. Anton Bacalbașa și str. Ștefan Pascu fiind construite*). U.T.R. ULiu vizează un teritoriu de ~7,42 ha., în timp ce suprafața reglementată prin prezentul P.U.Z. este de ~0,73 ha. Urbanizarea zonei a început în baza studiului de urbanism aprobat prin H.C.L. 601/2005, unde s-a prevăzut construirea de locuințe (fără alte subzone funcționale). Autoritatea a apreciat că pe teritoriul reglementat specific prin prezentul P.U.Z. nu se pretează instituirea subzonei S\_Is, acesta având o dimensiune relativ redusă, în partea nordică și estică a amplasamentului studiat existând un teritoriu cu o 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 P.U.Z. Totodată menționăm că la distanță de aproximativ 300 m în partea sud-vestică există grădinița „Floare de Iris I” care intră în categoria serviciilor de interes public și că la distanță de aproximativ 300 m în partea sud-estică s-a instituit U.T.R. S\_Is\_G – *Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public, constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale* prin H.C.L. 776/2022.

Raportate la reglementările de ordin general ale Regulamentului P.U.G., prin P.U.Z. se instituie următoarele reglementări specifice:

– pentru *zona de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban*: prin R.L.U.



P.U.Z. se propune o retragere față de aliniament (față de U.T.R. Va-1) de minim 8 m, în condițiile în care R.L.U. aferent P.U.G. prevede o retragere de minim 5 m;

– pentru *subzonă verde cu acces public nelimitat* funcțiunea predominantă prevede inclusiv accesele auto și pietonale pentru parcelele de pe frontul sudic al str. Anton Bacalbașa. De asemenea, indicii urbanistici propuși prin R.L.U. P.U.Z. sunt P.O.T. max. = 0 %, C.U.T. max. = 0, în condițiile în care R.L.U. aferent P.U.G. prevede P.O.T. max. = 5%, C.U.T. max. = 0,1.

Planul urbanistic zonal propune dezvoltarea unui teren în suprafață de ~0,73 ha pe bază de structură parcelară și regulament local de urbanism, respectiv 14 parcele destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime (U.T.R. Liu-1), un imobil cu destinația de spațiu verde cu acces public nelimitat (U.T.R. Va-1) și imobile destinate lărgirii străzilor Odobești, Anton Bacalbașa și Ștefan Pascu precum și un imobil destinat stației de pompare apă existente.

#### Documentația reglementează:

#### **U.T.R. Liu-1 – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban**

– *funcțiunea predominantă*: locuințe unifamiliale și anexele acestora (garaje, filigorii, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine);

– *regim de construire*: cuplat;

– *înălțimea maximă admisă*: regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă/nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă/nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m 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 (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). 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;

– *indicii urbanistici*: P.O.T. max. = 35 %, C.U.T. max. = 0.9 ADC/mp;

– *retragerea față de aliniament*:

- minim 8 m față de U.T.R. Va-1;
- minim 5 m față de strada Odobești;
- minim 5 m față de strada Ștefan Pascu;

Garajele vor fi dispuse în retragere de minim 6 m de la str. Odobești și str. Ștefan Pascu, pentru a permite parcare în față a unui autoturism;

– *retragerea față de limitele laterale*: pe limită de proprietate și în retragere minimă de 3 m față de cealaltă limită laterală, conform planșei „U.09 REGLEMENTĂRI URBANISTICE-ZONIFICARE”. Lungimea calcanului va fi de maxim 20 m. Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, vor putea fi alipite limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m;

– *retragerea față de limitele posterioare*: clădirile (inclusiv garajele) vor fi retrase de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m;

– *circulațiile și accesele*: pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Orice acces la drumurile publice va fi făcut conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile;

– *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei. Necesarul de parcaje:

Locuințe 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 aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate): două locuri de parcare;

Alte activități: conform Anexei 2 din R.L.U. aferent P.U.G.;

– *echiparea tehnico-edilitară*: autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului reglementat prin prezenta documentație. Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. 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.

#### **U.T.R. Va-1 – Subzonă verde cu acces public nelimitat**

- *funcțiune predominantă*: spații verzi (plantații înalte medii și joase), mobilier urban, accese auto și pietonale pentru parcelele de pe frontul sudic al străzii Anton Bacalbașa;
- *indicatori urbanistici*: P.O.T. max. = 0 %, C.U.T. max. = 0;
- *înălțimea maximă admisă*: nu este cazul;
- *retragerea față de aliniament, retragerea față de limita laterală estică, retragerea față de limita posterioară*: nu e cazul;
- *staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcare a automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deservește activitățile de întreținere a zonelor verzi);
- *echiparea tehnico-edilitară*: se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate. Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.). În zona de întreținere se va organiza 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. 132 din 11.08.2023 și Avizul nr. 55 din 16.02.2024, fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism, precum și Avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 648860/446/2023.

#### *Anterior emiterii autorizațiilor de construire pentru locuințe:*

1. Suprafețele de teren necesare regularizării străzii Anton Bacalbașa, străzii Ștefan Pascu și străzii Odobești, conform propunerii din planșa „U.09 REGLEMENTĂRI URBANISTICE-ZONIFICARE”, vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu titlu de „drum”.
2. Strada Anton Bacalbașa va fi echipată edilitar complet (inclusiv rețea pluvială), iar partea carosabilă a acesteia (cu lățime de 6 m) va fi adusă la strat de uzură.
3. Va fi adusă la strat de uzură suprafața de teren necesară lărgirii părții carosabile a străzii Odobești.

#### *Anterior recepției construcțiilor propuse:*

1. Vor fi realizate trotuarele străzii Anton Bacalbașa și echipate cu mobilier urban (coșuri de gunoi, bănci, corpuri/stâlpi de iluminat, indicatoare rutiere).
2. Va fi amenajat spațiul verde cu acces public nelimitat (U.T.R. Va-1), în baza unui proiect de specialitate.
3. Va fi realizat trotuarul de pe latura estică a străzii Odobești și trotuarul de pe latura vestică a străzii Ștefan Pascu, pe tronsoanele aferente P.U.Z.
4. Suprafețele de teren amenajate, destinate regularizării circulațiilor, spațiul verde cu acces public nelimitat (U.T.R. Va-1) și imobilul destinat stației de pompare apă, vor fi transferate în domeniul public cu titlu gratuit (conform propunerii din planșa „U.11 -CIRCULAȚIA TERENURILOR”).

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia, inclusiv lucrările de infrastructură rutieră, conform prevederilor din Avizul nr. 648860/446/2023 emis de către Serviciul Siguranța Circulației.

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. 1304 din 15.06.2023, 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. 298 din 21.01.2020, prelungit în temeiul Legii nr. 55/2020. Pe parcursul derulării procedurii de aprobare, certificatul de urbanism nr. 298 din 21.01.2020 a expirat la data de 6.06.2023, fiind emis certificatul de urbanism nr. 1304 din 15.06.2023, în aceleași condiții ca și certificatul de urbanism 298 din 21.01.2020.

Pe cale de consecință a fost emis Avizul Arhitectului șef nr. 132 din 11.08.2023 cu valabilitate pe durata certificatului de urbanism nr. 1304 din 15.06.2023.

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 – de urbanizare, str. Odobești – str. Anton Bacalbașa 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

 13.05.2024