

RAPORT DE SPECIALITATE

privind propunerea de aprobare a proiectului 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, B-dul 1 Decembrie 1918 nr. 31

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 697755/1/16.09.2024 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, B-dul 1 Decembrie 1918 nr. 31;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 327369/433/2024, S.C. QUALITY MEDICAL VISION S.R.L. prin Rusu Oana solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. – Instituire subzona de instituții și servicii publice și de interes public, în zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, B-dul 1 Decembrie 1918 nr. 31.

Documentația a fost întocmită de S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA S.R.L. , arh. urb. Sorin Scripcariu, la comanda beneficiarului: S.C. QUALITY MEDICAL VISION S.R.L. pe o parcelă aflată în proprietate privată, identificată prin nr. cad. 284203.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z., în suprafață de 406 mp, este situat pe B-dul 1 Decembrie 1918 nr. 31. Teritoriul de studiat este zona rezidențială constituită, delimitată de str. Giuseppe Garibaldi în partea de nord-est, B-dul 1 Decembrie 1918 în partea de nord-vest și zonă verde (U.T.R Va) în partea de sud și cuprinde zona de reglementat (terenul beneficiarului) și zona de influență a acesteia. Accesul la amplasament se realizează din B-dul 1 Decembrie 1918, stradă inclusă în inventarul domeniului public la poziția 1085.

Din punct de vedere al încadrării în P.U.G. aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, terenul este încadrat preponderent în U.T.R. Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban și o porțiune neglijabilă (<2mp) în UTR Va. Propunerea de instituire subzonă este pentru suprafața de teren încadrată în U.T.R. Liu. 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. 235 din 28.10.2022, în vederea inițierii elaborării P.U.Z.

În ceea ce privește reglementările specifice instituite prin P.U.Z., raportat la reglementările de ordin general ale Regulamentului P.U.G. aferent U.T.R. Is_A, acestea vizează următoarele aspecte:

- prin R.L.U. P.U.Z. se propune amplasarea față de aliniament: în aliniere cu clădirile învecinate de la nr. 29 și 33. Conform R.L.U. P.U.G. aferent U.T.R. Is_A, amplasarea clădirilor față de aliniament: „Se va stabili, după caz, prin P.U.D sau P.U.Z, în funcție de contextul urban. În cazul dispunerii clădirilor în regim deschis, se recomandă ca retragerea față de aliniament să fie de minimum 10 m.”;
- prin R.L.U. P.U.Z. se reglementează specific amplasarea față de limita laterală, pe limitele de proprietate, în front continuu închis. Conform R.L.U. P.U.G. aferent U.T.R. Is_A: „Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare / provizorii existente”;
- prin R.L.U. P.U.Z. se reglementează specific distanța față de limita posterioară, ținându-se cont de amplasarea imobilului cu funcțiune medicală existent pe parcelă, care se menține. Potrivit R.L.U. P.U.G. aferent U.T.R. Is_A: „clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m”;
- prin R.L.U. P.U.Z. se reglementează specific spațiul verde pe sol natural: pe parcelă se vor asigura spații verzi pe solul natural reprezentând 12% din suprafața parcelei. Potrivit R.L.U. P.U.G. aferent U.T.R. Is_A: „Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din

suprafața totală.”

Prin P.U.Z se reglementează specific imobilul cu nr. cad. 284203, în vederea instituirii unui subzone de instituții și servicii publice și de interes public, în zonă de locuințe cu regim redus de înălțime. Pe parcelă există fond construit Corp C1– cu destinația casă din cărămidă, cu regim de înălțime P și Corp C2 – cu destinația servicii profesionale medicale și servicii publice conexe actului medical, cu regim de înălțime S+P+E. Față de prevederile de ordin general ale RLU PUG aferente UTR S_Is, regulamentul PUZ institue niște reglementări specifice coroborate contextului în care se înstitue subzona, astfel regimul maxim de înălțime este limitat la trei niveluri supraterane, similar cu regimul maxim de înălțime admis în zona rezidențială.

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

U.T.R. S_Is*– 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*:
 - *construcții noi* : trei niveluri supraterane, Hcornișă max 8m, H max 12m. 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. Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.
 - *construcții existente*: corpul existent în partea posterioară (nr cad. 284203-C2), cu regim de înălțime S+P+E, nu poate fi amplificat.
- *indicii urbanistici* : P.O.T. = max. 60% , C.U.T. = max. 2,2;
- *amplasarea față de aliniament*: în aliniere cu clădirile învecinate de la nr. 29 și 33;
- *amplasarea față de limitele laterale*: pe limitele de proprietate, în front continuu închis;
- *retragerea față de limita posterioară*: se menține alinierea posterioară a imobilului cu funcțiune medicală existent pe parcelă;
- *circulațiile și accesele*: din b-dul 1 Decembrie 1918, prin gang auto semaforizat;
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul incintei, în sistem suprapus cu utilaj mecanizat, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din R.L.U aferent PUG;
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe parcelă.

Se mențin prevederile R.L.U. PUG pentru suprafața de teren încadrată în UTR Va.

La faza D.T.A.C. documentația va fi supusă avizării în Comisia de Estetică Urbană.

În conformitate cu prevederile Avizului nr. 87650/446/2023 al Serviciului Siguranța Circulației emis pentru PUZ, gangul auto va fi semaforizat și se va prioritiza intrarea în incintă față de ieșire. Instalația de semaforizare va fi funcțională la recepția lucrărilor și pe toată durata de existență a clădirii.

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. 64 din 19.02.2024. Ca studii de fundamentare s-au întocmit: studiu geotehnic și 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, 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 (anunț ziar Făclia din 17-17.06.2023, publicare proiect pe site-ul primăriei, panou informativ pe amapsamentul studiat). Suplimentar, în vederea informării și consultării populației, au fost notificați proprietarii parcelelor învecinate (în baza datelor furnizate de inițiatorul P.U.Z.). Precizăm ca P.U.Z.-ul stabilește reglementări strict pe proprietatea inițiatorului, fără a afecta parcelele celor notificați.

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. 1144 din 04.05.2022 (prelungit până la data de 05.05.2025), 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, B-dul 1 Decembrie 1918 nr. 31.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef arh. Daniel Pop

Șef servicii arh. Andreea Mureșan

Consilier juridic Luiza Maria Gogoșan

red.1ex. arh. Camelia Gâz

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

Alina Rus 17.09.2024