

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

BIROUL STRATEGII URBANE

DIRECȚIA JURIDICĂ

Nr. 521694 din 11.10.2019

RAPORT DE SPECIALITATE

**privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea
Planului Urbanistic Zonal de urbanizare - str. Reményik Sándor, latura estică**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 521451 din data de 11.10.2019 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare - str. Reményik Sándor, latura estică;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 471497/433/2019, Logean Adela Doina și Pop Remus Viorel solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. de urbanizare strada Reményik Sándor, latura estică.

Documentația a fost întocmită de S.C. ARHIMAR SERV S.R.L. la comanda proprietarilor Logean Adela Doina și Pop Remus Viorel, pentru o suprafață de teren de 22896 mp aflată în proprietate privată.

Teritoriu de reglementat prin P.U.Z., în suprafață de 22.896 mp este situat în cartierul Borhanci, pe frontul estic al străzii Reményik Sándor, fiind delimitat de parcele cu fond construit în partea vestică, nordică și sudică.

Din punct de vedere al evoluției urbanistice a zonei, terenul a fost încadrat conform PUG aprobat prin H.C.L nr.792 din 21.12.1999 în U.T.R. CB 4a+b (campus universitar și pol de cercetare), iar ulterior, conform P.U.G aprobat prin H.C.L nr. 493/2014 în U.T.R. ULiu/PUZ (zonă de urbanizare - locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban), zonă pentru care Regulamentul local de urbanism nu permite autorizarea directă a executării lucrărilor de construire, ci condiționează autorizarea de viabilizarea zonei prin elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 574 din 30.06.2017 în vederea inițierii elaborării PUZ.

Accesul la zona reglementată se realizează din str. Reményik Sándor, reglementată prin P.U.G la profil III.F 15m. De o parte și de alta a acesteia sunt instituite prin P.U.G zone de locuințe cu regim redus de înălțime. Din punct de vedere al rețelelor tehnico-edilitare, în zonă există rețele de apă, canalizare, electrică și telefonie. Din punct de vedere arhitectural, construcțiile edificate sau în curs de edificare din zonă sunt în sistem deschis (construcții izolate) și cu regim de înălțime redus.

Prin P.U.Z se propune parcelarea terenului, respectiv 15 parcele pentru construirea de locuințe individuale sau semicolective, 7 parcele pentru construirea de locuințe individuale, o parcelă pentru construirea unui imobil de servicii de interes public și o parcelă – spațiu verde cu acces public nelimitat, deservite de circulații cu ampriză de 12m.

Din punct de vedere a configurației spațial volumetrice, regimul de înălțime pentru U.T.R. Liu* este de trei nivele supraterane, respectiv S+P+E+M, S+P+E+R, D+P+M, D+P+R. La regimul de înălțime reglementat se poate adăuga un acces pe terasa circulabilă peste ultimul nivel. Acestea nu vor fi luate în calculul înălțimii maxime. 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. Regimul de înălțime pentru U.T.R. S_Is* este de (S)+P+2E iar înălțimea totală maximă 12m în punctul cel mai înalt.

Suprafața de teren grevată de servitutea de utilitate publică instituită prin P.U.G la strada Reményik Sándor va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu destinația de „teren rezervat pentru servitute de utilitate publică”, conform art. 25 revizuit din Regulamentul Local de Urbanism – Dispoziții generale (H.C.L. nr. 737 din 18.07.2017). Strazile „A”, „B” și „C” propuse prin P.U.Z. vor fi echipate edilitar și realizate la strat de uzură anterior emiterii autorizației de construire pe parcelele cu acces direct din această. Spațiul verde cu acces public nelimitat se va amenaja anterior receptiei imobilelor de pe strada „C”.

Prin P.U.Z se stabilesc reglementări în concordanță cu prevederile legislației în vigoare în ceea ce privește regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise. (cf. Art.47 alin.5 din Legea nr.350/2001).

Prin P.U.Z se propune stabilirea de reglementări și indici urbanistici după cum urmează:

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

- funcțiunea predominantă: locuințe unifamiliale și familiale (cu două unități locative);
- regim de construire: izolat sau cuplat;
- înălțimea maximă admisă: trei nivele supraterane, respectiv S+P+E+M, S+P+E+R, D+P+M, D+P+R. La regimul de înălțime reglementat se poate adăuga un acces pe terasa circulabilă peste ultimul nivel. Acestea nu vor fi luate în calculul înălțimii maxime. 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.Tmax= 35%, C.U.T maxim= 0,9
- retragerea minimă față de aliniament: 3m conform planșei „Reglementari Urbanistice”. Garajele se vor retrage cu minim 6m față de aliniament pentru a permite parcarea în față a unui autoturism;
- retragerea minimă față de limitele laterale: clădirile se vor retrage cu minim 3 m față de limitele laterale. În cazul construirii pe limita laterală (locuințe cuplate) adâncimea calcanului va fi de maxim 25m. Se recomandă construirea de ziduri comune pe limita proprietății. Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8m;
- retragere minimă față de limita posterioară: clădirile și garajele se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m. ;
- circulații, accese: din strada Reményik Sándor și din circulațiile nou propuse, cu ampriză de 12m. Pe o parcelă se pot prevedea maxim două accese auto;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei;
- echipare tehnico-edilitară: completă pe strada Reményik Sándor.

U.T.R – S_Is* - Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public

- funcțiunea admisă: instituții și servicii publice sau de interes public (administrative, invățământ sau cercetare, sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult);
- regim de construire: izolat;
- înălțimea maximă admisă: (S)+P+2E; Hmax = 12m;
- indicii urbanistici: indicatorii urbanistici vor fi cei reglementați prin R.G.U sau norme tehnice specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși P.O.Tmax= 75%, C.U.T maxim= 2,8;
- retragerea minimă față de aliniament: 6m;
- retragerea minimă față de limitele laterale și posterioare: jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6m;
- circulații, accese: din strada Reményik Sándor și din circulațiile nou propuse;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei;
- echipare tehnico-edilitară: completă pe strada Reményik Sándor.

UTR – S_Va* - Subzonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

- funcțiune predominantă: spații verzi (plantații înalte medii și joase), mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule;
- regim de construire: izolat;
- înălțimea maximă admisă: (D)+P+E; Hcornișă = max. 9m;
- retragerea minimă față de aliniament: 3 m;
- retragerea minimă față de limitele laterale: clădirile se vor retrage cu minim 3m față de limitele laterale de proprietate și 6m față de cea posterioară;
- indicii urbanistici : P.O.T max.= 5%, C.U.T max= 0,1 (doar pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip);

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia. Suprafața de teren grevată de servitutea de utilitate publică instituită prin P.U.G la strada Reményik Sándor va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu destinația de „teren rezervat pentru servitute de utilitate publică”, conform art. 25 revizuit din Regulamentul Local de Urbanism – Dispoziții generale (H.C.L. nr. 737 din 18.07.2017). Strazile „A”, „B” și „C” propuse prin P.U.Z. vor fi echipate edilitar și realizate la strat de uzură anterior emiterii autorizației de construire pe parcelele cu acces direct din aceastea. Spațiul verde cu acces public nelimitat se va amenaja anterior recepției imobilelor de pe strada „C”.

Pentru documentația P.U.Z s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 853 din 2.09.2019 fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism.

Tinând 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 însotită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism nr. 4240 /1.09.2017 , 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 dezbatării 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, potrivit cărora aprobarea documentațiilor de urbanism se face prin hotărârea Consiliului local, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbatării 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. Reményik Sándor, latura estică poate fi supus dezbatării și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef Daniel Pop

Şef birou Andreea Mureșan

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

10.10.2019

red.lex. Arh. Adriana Borza
consilier, Biroul Strategiei urbane