

RAPORT DE SPECIALITATE
privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea
P.U.Z. de urbanizare - str. Romul Ladea – Cezar Bolliac

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 559159/1/11.11.2020 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. de urbanizare – str. Romul Ladea – Cezar Bolliac; Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 298612/2020 Nicola Felicia Victoria solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. de urbanizare – str. Romul Ladea – Cezar Bolliac;

Documentația a fost întocmită de S.C. ARHIPLUS STUDIO S.R.L. la comanda proprietarilor: Nicola Felicia Victoria și asociații, pe o suprafață de teren de ~3,9 ha aflată în proprietate privată.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z. este situat în vecinătatea nordică a străzii Romul Ladea, fiind delimitat de strada Cezar Bolliac în partea de sud-est. Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială cu regim redus de înălțime. Strada Cezar Bolliac a fost reglementată ca circulație prin studiile de urbanism aprobate prin H.C.L nr. 102/2004, H.C.L nr. 810/2017 și PUG 2014. Pe strada Cezar Bolliac au fost emise autorizații de construire: AC nr.615/2020, AC nr. 1349/2019, AC nr. 635/2017, AC nr. 861/2013.

Din punct de vedere al evoluției urbanistice a zonei, teritoriul a fost încadrat conform P.U.G. 1999 în U.T.R. CB3 - poli terțiari principali, iar conform P.U.G. 2014 terenul este încadrat în U.T.R. ULiu - Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban, zonă pentru care Regulamentul nu permite autorizarea directă a lucrărilor de construire ci condiționează autorizarea de elaborarea și aprobarea unui Plan urbanistic zonal. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 1351 din 12.03.2019.

Prin P.U.Z. se propune parcelarea terenului și se reglementează specific zona de locuințe (72 de parcele destinate construirii de locuințe) cu regim redus de înălțime cu subzonele aferente: subzonă de instituții și servicii publice și de interes public (1 parcelă) și subzonă verde cu acces public nelimitat (2 parcele).

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, cuplat și înșiruit;

- *înălțimea maximă admisă*: trei nivele supraterane, respectiv S+P+E+M, S+P+E+R, D+P+M, D+P+R. 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*: 3-5 m conform planșei „Reglementari Urbanistice”; pentru parcelele de colț retragerea se va realiza de la ambele aliniamente, inclusiv în cazul locuințelor înșiruite. Garajele se vor retrage minim 6 m de la aliniament pentru a permite parcare în față a unui autoturism. Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii/pavilioane, depozite pentru unelte de grădină) a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 m.

- *retragerea minimă față de limitele laterale*:

- (a) în cazul construirii pe limita laterală de proprietate (locuințe cuplate, înșiruite) adâncimea calcanului va fi de maxim 12 m. Prima/ultima casă din șir se va retrage de la limita laterală de proprietate;
- (b) în cazul construirii în retragere față de limita/limitele laterale de proprietate cladirile se vor retrage în mod obligatoriu cu minim 3m;
- *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 Cezar Bolliac, strada Romul Ladea și din circulațiile nou propuse, cu amprize de 12 m, 15 m, 9 m și 6 m. Pe o parcelă se pot prevedea maxim două accese auto;
- *amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă*: distanța minimă dintre două clădiri 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 decât 6 m;
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei;
- *echipare tehnico-edilitară*: completă pe strada Cezar Bolliac și strada Romul Ladea.

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 (funcțiuni de sănătate și funcțiuni de învățământ și cercetare);
- *regim de construire*: izolat;
- *înălțimea maximă admisă*: $2S+P+2E+R$; $H_{max} = 16m$. Se admit nivele parțiale (supantă, mezanin) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă;
- *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.T. max= 75%, C.U.T maxim= 2,8;
- *retragerea minimă față de aliniament*: 5 m;
- *retragerea minimă față de limitele laterale și posterioare*: jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 4,5 m;
- *circulații, accese*: din strada Romul Ladea, strada Cezar Boliac și din circulațiile nou propuse;
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei;
- *echipare tehnico-edilitară*: completă pe strada Romul Ladea și strada Cezar Boliac.

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*: $(D)+P+E$; $H_{cornișă} = \max. 9 m$;
- *retragerea minimă față de aliniament*: 5 m;
- *retragerea minimă față de limitele laterale*: clădirile de vor retrage cu minim 6m față de limitele laterale și posterioară de proprietate;
- *indici 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 această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia.

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Romul Ladea la profil tip III.B 18 m, va fi dezmembrată din parcelele inițiale, înscrisă în CF cu titlul de „drum” și adusă la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca str. Romul Ladea, anterior emiterii autorizațiilor de construire pentru parcelele cu acces direct din aceasta.

Suprafețele de teren necesare regularizării străzii Cezar Bolliac la profil tip III.F 15 m și realizării străzii „C” la profil tip III.F 15 m, vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele. Strada „C” și str. Cezar Bolliac (pe tronsonul adiacent PUZ) vor fi echipate edilitar și realizate la strat de uzură anterior emiterii autorizațiilor de construire pentru parcelele cu acces direct din acestea.

Străzile de interes local „A”, „B”, „D”- profil tip III.H 12 m propuse prin PUZ și aleile „E”, „F” și „G” cu profile tip IV.2 – 6 m vor fi înscrise în CF cu titlu de „drum”, echipate edilitar și realizate la strat de uzură anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din acestea.

Spațiile verzi cu acces public nelimitat se vor amenaja în baza unui proiect de specialitate anterior recepției imobilelor de pe str. „C”.

Deoarece accesul dinspre cartierul Gheorgheni spre terenul studiat prin P.U.Z. se realizează prin

intersecția str. Constantin Brâncuși - str. Fagului - str. Romul Ladea, a cărei capacitate de circulație este depășită, emiterea autorizațiilor de construire (altele decât cele pentru infrastructura tehnico-edilitară) se va face ulterior reamenajării și largirii intersecției mai sus menționate de către Municipality, dar nu mai târziu de 2025.

Pentru documentația P.U.Z s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 994 din 24.10.2019 fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism, completat prin Aviz nr. 312 din 9.11.2020.

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. 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 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, 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. de urbanizare - str. Romul Ladea – Cezar Boliac poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef Daniel Pop

Șef birou Andreea Mureșan

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

12.11.2020

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