

RAPORT DE SPECIALITATE

**privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea
Planului Urbanistic Zonal de urbanizare, construire ansamblu de locuințe – Colonia Sopor**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr.591760/1/2.12.2020 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare, construire ansamblu de locuințe – Colonia Sopor;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 305519/433/2020 Asociația Colonia Sopor, Șichet Andrei, Șichet Simina, Mureșan Raluca, Șomle Adrian și Coca Nicoleta solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Plan Urbanistic Zonal de urbanizare, construire ansamblu de locuințe – Colonia Sopor.

Documentația a fost întocmită de S.C. Bogart Construct S.R.L. la comanda proprietarilor Asociația Colonia Sopor, Șichet Andrei, Șichet Simona, Mureșan Raluca, Șomle Adrian, Coca Nicoleta și Elecheș Florin pentru o suprafață de teren de aprox. 2,6 ha aflată în proprietate privată, situată în partea de sud-est a Municipiului Cluj-Napoca, în zona Sopor, caracterizată prin funcțiune rezidențială de densitate mică.

Accesul la zona reglementată se realizează din strada Gheorgheni, pe un drum de deservire locală, dezvoltat pe traseul fostelor drumuri de exploatare DE 6220; DE 61861/1, drum aflat în domeniul public (cf. CF nr. 331879, CF nr. 335391). De o parte și de alta a acestuia sunt instituite prin P.U.G. zone cu caracter rezidențial și mixt. Drumul deservește casele existente în colonia Sopor, inclusiv biserica din centrul comunității.

Din punct de vedere al rețelelor tehnico-edilitare, în zonă există rețele de apă, electricitate și telefonie. Nu există momentan rețea publică de canalizare, aceasta realizându-se în sistem individual (microstații de epurare). 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.

Din punct de vedere urbanistic, teritoriul reglementat este încadrat conform P.U.G. în U.T.R. ULid- *Zonă de urbanizare, Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă*, fiind delimitat de limită UTR Ve în partea de vest, limită UTR Ulid în partea de nord și de limite cadastrale în partea de est. În vederea inițierii PUZ a fost emis Avizul de oportunitate nr. 408/2015.

Prin P.U.Z. se propune parcelarea terenului în 42 de parcele în vederea realizării de locuințe cu regim redus de înălțime, a unei subzone de activități economice cu caracter terțiar, spații verzi cu acces public nelimitat și o stradă nouă, cu ampriză de 9 m, ce deservește zona rezidențială. Parcela cu nr. cad. 294567 (nr. vechi 108401/6) nu intră în aria de reglementare a prezentului P.U.Z.

Prin PUZ se propune parcelarea terenului și stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

U.T.R Lid1 – locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritoriu fără infrastructură completă

-*funcțiune predominantă*: locuințe familiale;

-*regim de construire*: izolat și cuplat;

-*înălțimea maximă admisă*: S/D+P+E/M;

-*indici urbanistici*: P.O.T max =30% , C.U.T max=0.6;

-*retragerea minimă față de aliniament*: 5 m;

-*retragerea minimă față de limitele laterale*: 3 m;

-*retragerea minimă față de limita posterioară*: 5 m;

- circulații, accese:* din str. A cu ampriza de 9 m adiacentă drumului desprins din str. Gheorgheni;
- staționarea autovehiculelor:* se va organiza în interiorul parcelei;
- echipare tehnico-edilitară:* utilitățile se vor asigura prin racordarea la rețelele edilitare publice disponibile (apă, electrică, telefonie). Apele uzate menajere se vor epura utilizând microstație de epurare și ulterior vor fi infiltrate în sol, în interiorul parcelei.

U.T.R S_Et1 – subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial

- funcțiune predominantă:* Structură funcțională dedicată exclusiv activităților economice de tip terțiar: (a) administrative – birouri, sedii de companii etc. (b) financiar-bancare; (c) comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, alimentație publică; (d) servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere; (e) cazare turistică; (f) cercetare științifică; (g) culturale; (h) sănătate;
- regim de construire:* izolat;
- înălțimea maximă admisă:* D(S)+P+3E+ER(M);
- indici urbanistici:* P.O.T max =50% , C.U.T max=2.4;
- retragerea minimă față de aliniament:* 5 m;
- retragerea minimă față de limitele laterale:* 4.50 m;
- retragerea minimă față de limita posterioară:* 5 m;
- circulații, accese:* din str. A cu ampriza de 9 m adiacentă drumului desprins din str. Gheorgheni;
- staționarea autovehiculelor:* se va organiza în interiorul parcelei;
- echipare tehnico-edilitară:* utilitățile se vor asigura prin racordarea la rețelele edilitare publice disponibile (apă, electrică, telefonie). Apele uzate menajere se vor epura utilizând microstație de epurare și ulterior vor fi infiltrate în sol, în interiorul parcelei.

U.T.R S_Va – subzonă verde, scuar, gradină, parc de acces public nelimitat

- funcțiune predominantă:* scuar, gradină, parc de acces public nelimitat;
- înălțimea maximă admisă:* nu e cazul;
- indici urbanistici:* nu e cazul;
- retragerea minimă față de aliniament:* nu e cazul;
- retragerea minimă față de limitele laterale:* nu e cazul;
- retragerea minimă față de limita posterioară:* nu e cazul;
- circulații, accese:* din str. A cu ampriza de 9 m adiacentă drumului desprins din str. Gheorgheni;
- staționarea autovehiculelor:* nu e cazul;
- echipare tehnico-edilitară:* nu e cazul;

U.T.R Ve – zonă verde de protecție a apelor

- funcțiune predominantă:* zonă verde;
- înălțimea maximă admisă:* nu e cazul;
- indici urbanistici:* nu e cazul;
- retragerea minimă față de aliniament:* nu e cazul;
- retragerea minimă față de limitele laterale:* nu e cazul;
- retragerea minimă față de limita posterioară:* nu e cazul;
- circulații, accese:* din str. A cu ampriza de 9 m și din drumul desprins din str. Gheorgheni;
- staționarea autovehiculelor:* nu e cazul;
- echipare tehnico-edilitară:* nu e cazul;

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acestora și se vor realiza în conformitate cu planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propus.

Strada nou propusă (str. A) va fi realizată la strat de uzură, echipată tehnico-edilitară, inclusiv cu iluminat stradal, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele.

Emiterea autorizațiilor de construire pentru investiții (altele decât cele pentru infrastructura tehnico-edilitară) se va face ulterior asfaltării și modernizării străzii Soporului și a străzii Gheorgheni până la amplasamentul studiat prin P.U.Z., însă nu mai târziu de 2026.

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. 1269 din 29.03.2018 valabil până în 29.03.2021, 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 căroră 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, construire ansamblu de locuințe – Colonia Sopor, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef arh. Daniel Pop

Sef birou arh. Andreea Mureșan

red. 1ex. Consilier arh. Adina Moldan

Direcția Juridică

Director executiv jr. Alina Rus

02.12.2020.