

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – dezvoltare zonă rezidențială
str. Aurel Gurghianu

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr.682326/1/7.12.2021 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – dezvoltare zonă rezidențială str. Aurel Gurghianu;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 366866/433/2021, Boariu Mihai Tudor solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. - dezvoltare zonă rezidențială str. Aurel Gurghianu.

Documentația a fost întocmită de S.C. SPIN STUDIO S.R.L., la comanda beneficiarului: Boariu Mihai Tudor, Olariu Andrei Iulian, Roșu Ioan-Alexandru. Fodoca Ramona, Vreme Ioan și Vreme Corina Monica, pentru un teren în suprafață măsurată de 15.270 mp aflată în proprietate privată, ce cuprinde imobilele cu nr. cad. 280073, nr. cad. 281357, nr. cad. 335375, nr. cad. 281360, nr. cad. 270795, nr. cad. 276391, nr. cad. 281358.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z. este delimitat în partea nordică de parcelele de pe str. Aurel Gurghianu nr. 31, de strada Miko Imre în partea de est, limită U.T.R. Liu în partea de vest și limite cadastrale în partea de sud. Accesul la amplasament se realizează din strada Miko Imre (*stradă înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1497*) și strada Iuliu Merca (*stradă aflată în proprietatea privată, inițiatorul P.U.Z. deținând cotă parte din drum cf. CF nr. 335374 și CF nr. 319935*)

Conform prevederilor P.U.G., terenul reglementat prin P.U.Z este încadrat preponderent în UTR ULic - *Zonă de urbanizare Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici*, parțial în UTR Ve - *Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic*, teritoriu pentru care Regulamentul local de urbanism nu permite autorizarea directă a executării lucrărilor de construire, ci condiționează autorizarea de elaborarea în prealabil a unui Plan Urbanistic Zonal. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 145 din 3.06.2020 în vederea inițierii elaborării P.U.Z.

P.U.Z-ul propune dezvoltarea terenului pe bază de structură parcelară, respectiv:

- opt parcele destinate construirii de locuințe (individuale sau semicolective) cu regim redus de înălțime (UTR Lic_a)
- două parcele destinate construirii de locuințe colective mici (UTR Lic_b)
- o parcelă (de colț) destinată construirii de locuințe colective cu alte funcțiuni la parter (UTR Lic_c)
- o parcelă destinată instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public (UTR S_Is)
- două parcele cu destinație de spațiu verde cu acces public nelimitat (UTR S_Va)
- imobile destinate circulațiilor aferente dezvoltării propuse

Având în vedere fondul construit existent în zonă, pentru parcela de colț, cu deschidere la str. Aurel Ghurghianu și str. Miko Imre (subzona Lic_c), s-a reglementat un regim de înălțime cu un nivel peste cel admis în UTR Uli/c, respectiv (S)D+P+3E, regim de înălțime similar cu al construcțiilor existente învecinate, de pe str. Aurel Ghurghianu nr. 29 (S/D+P+3E), str. Grigore Moisil nr. 12 (D+P+2E+R).

Prin P.U.Z. se propune parcelarea unui teren în suprafață (măsurată) de 15.270 mp și stabilirea de reglementări specifice după cum urmează:

- U.T.R. Lic_a – subzonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

-funcțiunea predominantă: locuințe unifamiliale și familiale (cu maxim două unități locative) și anexele acestora;

-regimul de construire: izolat sau cuplat;

-înălțimea maximă admisă: trei niveluri supraterane (S)+P+1+M, (S)+P+1+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 ;

-indici urbanistici: P.O.T maxim = 35%, C.U.T maxim = 0,9 ADC/mp pentru locuințe;

P.O.T maxim = 25%, C.U.T maxim = 0,5 ADC/mp pentru instituții educație/învățământ

-retragerea față de aliniament: 3,5 m față de str. Aurel Gurghianu și minim 3,5 m față de alea rezidențială propusă. Garajele se vor retrage cu o distanță minimă de 6 m pentru a permite parcare în față a unui autoturism;

-retragerea față de limitele laterale: minim 3 m în cazul regimului de construire izolat. Se admite construirea în regim de construire cuplat, conform planșei 03 - Reglementări urbanistice. În acest caz, clădirile se vor retrage minim 3 m de la latura opusă celei ce include un calcan. Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2.8 m;

-retragerea față de limita posterioară: înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m;

-circulații și accese: din str. Aurel Gurghianu (regularizată la ampriză de 12 m lățime) și din alea de interes local propusă prin P.U.Z. (7,5 m ampriză, cu loc de întoarcere). Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil;

-staționarea vehiculelor (auto, velo): în interiorul parcelei, necesarul de locuri calculându-se conform Art. 9 din Regulament PUG aferent UTR Uli/c;

-echiparea tehnico-edilitară: toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale (apă, canalizare, electrica, gaz).

- U.T.R. Lic_b – subzonă de locuințe colective mici, cu maxim șase unități locative/construcție

-funcțiunea predominantă: locuințe colective mici cu maxim șase unități locative/construcție;

-caracteristicile parcelelor: suprafața parcelei va fi mai mare sau egală cu 100 mp/unitatea locativă, respectiv minim 600 mp pentru un imobil de locuințe colective mici. Pe o parcelă se poate dispune o construcție cu 6 unități locative sau un grup de locuințe colective mici, cu 6 unități locative/construcție, dacă se respectă regula privind suprafața minimă a parcelei (100 mp/unitate locativă).

-regimul de construire: izolat;

-înălțimea maximă admisă: trei niveluri supraterane (parter și două etaje, parter, etaj și mansardă). Suplimentar este admis un demisol, ce va fi destinat exclusiv garajelor sau altor funcțiuni, nu locuirii. Totalizat regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații : (S)+P+1+M/R, D+P+1+M/R, S+P+2, D+P+2. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel sau la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;

-indici urbanistici: P.O.T maxim = 35%, C.U.T maxim = 0,9 ADC/mp ;

-retragerea față de aliniament: 3,5 m față de str. Aurel Gurghianu;

-retragerea față de limitele laterale: minim 3 m;

-retragerea față de limita posterioară: înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m;

-circulații și accese: accesul se realizează din str. Aurel Gurghianu. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

-staționarea vehiculelor (auto, velo): în interiorul parcelei, preponderent în spații specializate dispuse la subsolul sau demisolul construcțiilor. Necesari de parcaje : locuințe colective mici - un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă, servicii de proximitate – două locuri de parcare, alte activități – conform Anexei 2 din PUG.

-echiparea tehnico-edilitară: toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale (apă, canalizare, electrica, gaz).

- U.T.R. Lic_c – subzonă de locuințe colective care cuprind la parter alte funcțiuni

- *funcțiunea predominantă*: locuințe colective care cuprind la parter alte funcțiuni (funcțiuni terțiare);
- *regimul de construire*: izolat;
- *înălțimea maximă admisă*: patru niveluri supraterane (parter și trei etaje). Suplimentar este admis un demisol, ce va fi destinat exclusiv garajelor sau altor funcțiuni, nu locuirii. Totalizat regimul de înălțime nu poate depăși (S)/D+P+3E. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m;
- *indici urbanistici*: P.O.T maxim = 40%, C.U.T maxim = 1,1 ADC/mp ;
- *retragerea față de aliniament*: 3,5 m față de str. Aurel Gurghianu (regularizată la ampriză de 12 m), 3 m față de str. Miko Imre;
- *retragerea față de limitele laterale*: H/2 dar nu mai puțin de 6 m;
- *retragerea față de limita posterioară*: H/2, dar nu mai puțin de 9 m;
- *circulații și accese*: accese auto din str. Miko Imre și accese pietonale din str. Aurel Gurghianu și str. Miko Imre. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces carosabil max. 6 m lățime;
- *staționarea vehiculelor (auto, velo)*: staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate dipuse la subsolul/demisolul clădirii. Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit. Necesarul de parcaje (auto și velo) se va calcula conform Anexei 2 din PUG;
- *echiparea tehnico-edilitară*: toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale (apă, canalizare, electrica, gaz).

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

- *funcțiune predominantă*: administrative, de cultură, de învățământ și cercetare, sănătate și asistență socială;
- *regim de construire*: izolat;
- *înălțimea maximă admisă* : H = max. 12 m, (S)/D+P+2E;
- *indicii urbanistici* : P.O.T maxim = 35% , C.U.T maxim = 0,9;
- *retragere față de aliniament* : minim 3,5 m față de strada Aurel Gurghianu;
- *retragerea față de limita laterală* : min. 3 m;
- *retragerea față de limita posterioară* : H clădire, dar nu mai puțin de 6 m;
- *circulațiile, accesele*: acces auto și pietonal din strada Aurel Gurghianu;
- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei, în garaje colective subterane/supraterane sau parcaje amenajate la sol, necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent PUG;
- *echiparea tehnico-edilitară*: zonă echipată edilitar complet;

- U.T.R. S_Va – subzonă verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public limitat

- *funcțiune predominantă*: plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo , mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- *indicatori urbanistici*: - P.O.T.= 0%, C.U.T.= 0;
- *înălțimea maximă admisă, retragere față de aliniament, limitele laterale și posterioară*: nu e cazul;
- *staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcareă automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice;

- U.T.R. Ve – zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

- *funcțiune predominantă*: plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo , circulații auto existente, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile; Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate și modernizate, în funcție de necesitățile actuale.
- *indicatori urbanistici* : P.O.T = 1%, C.U.T = 0,01;
- *înălțimea maximă admisă, retragere față de aliniament, limitele laterale și posterioară*: nu e cazul;
- *staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcareă automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice;

Pentru documentația P.U.Z s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 185 din 23.11.2021 fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism și Avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 463299/2021.

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiarul acesteia.

Suprafețele de teren necesare regularizării la ampriză de 12 m a străzii Aurel Gurghianu și a străzii Miko Imre, pe tronsonul adiacent PUZ, vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în CF cu titlul de „drum”. Străzile vor fi echipate edilitar complet, iar partea carosabilă a acestora va fi adusă la strat de uzură (asfalt) anterior emiterii autorizațiilor de construire pentru imobilele de locuit. Anterior recepției construcțiilor propuse, se vor amenaja trotuarele (inclusiv cu stâlpi pentru iluminat stradal), fâșiile verzi plantate și locurile de staționare pentru vizitatori.

Aleea rezidențială propusă (cu ampriză de 7,5 m și loc de întoarcere) va fi înscrisă în CF cu titlul de „drum”, echipată edilitar și realizată la strat de uzură (asfalt/dalaj), anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta.

Prin grija și cheltuiala beneficiarilor, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, se vor realiza lucrări de întreținere, respectiv realizarea unui covor asfaltic în ampriza existentă a străzii Miko Imre, de la intersecția cu Calea Turzii până la intersecția cu str. Aurel Gurghianu.

Spațiile verzi cu acces public nelimitat propuse (UTR S_Va) vor fi amenajate în baza unor proiecte de specialitate, anterior recepției imobilelor de locuințe colective. Pe fiecare din cele două spații verzi amenajate, cu acces public nelimitat, vor fi plantați cel puțin 3 arbori cu circumferința minimă de 35 cm măsurată la 1 m de la colet.

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. 3455/8.08.2019, prelungit conform prevederilor Legii nr. 55/2020, 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.

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, fiind notificați toți proprietarii parcelelor învecinate (în baza datelor furnizate de inițiatorul P.U.Z.) 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 - dezvoltare zonă rezidențială str. Aurel Gurghianu 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. Consilier Carmen Coțofan

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

08.12.2021