

RAPORT DE SPECIALITATE

privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – schimbare încadrare funcțională din zonă de activități economice cu caracter industrial în zonă mixtă și zonă rezidențială - str. Camil Petrescu

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 363151/1/4.03.2022 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;
Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - schimbare încadrare funcțională din zonă de activități economice cu caracter industrial în zonă mixtă și zonă rezidențială - str. Camil Petrescu;
Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 461339/433/2021, Vita Vasile Andrei solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Plan Urbanistic Zonal - schimbare încadrare funcțională din zonă de activități economice cu caracter industrial în zonă mixtă și zonă rezidențială - str. Camil Petrescu.

Documentația a fost întocmită de S.C. Archdesign S.R.L. la comanda beneficiarilor: Vita Vasile Andrei, Vita Tatiana Tamara, S.C. Vitacom Import - Export S.R.L., S.C. Inova Prime Green S.R.L., S.C. Inova Prime Blue S.R.L., Inova Prime Red S.R.L., Inova Prime Purple S.R.L., S.C. Inova Prime Orange S.R.L., S.C. Inova Prime Yellow S.R.L., pentru un teren în suprafață măsurată de 15.971mp, ce cuprinde imobilele cu nr. cad. 333254, nr. cad. 333255, nr. cad. 333160, nr. cad. 333161, nr. cad. 333204, nr. cad. 333205, nr. cad. 276613.

Teritoriul de reglementat prin P.U.Z., în suprafață măsurată de 15.971 mp este amplasat pe frontul sudic al străzii Bună Ziua, fiind delimitat de zona de locuințe colective în partea de est, zona rezidențială și zonă mixtă în partea de vest și culoarul pârâului Becăș în partea de sud. Accesul la amplasament se realizează din strada Bună Ziua, stradă inclusă în inventarul domeniului public la poziția 1130, iar accesul pe parcelele reglementate - din strada Camil Petrescu, stradă aflată în proprietate privată, înscrisă în CF nr. 140929, inițiatorul PUZ deținând cotă parte din aceasta.

Din punct de vedere al încadrării în P.U.G. aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, terenul este încadrat preponderent în U.T.R. Ei - Zonă de activități economice cu caracter industrial și parțial în U.T.R. Vpr - Zonă verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică și U.T.R. Ve - zona verde de protecția a apelor sau cu rol de culoar ecologic.

Amplasamentul este situat în zona centrală a cartierului Bună Ziua, cartier cu caracter preponderent rezidențial, ce s-a dezvoltat în ultimii 15 ani. Din punct de vedere funcțional, componenta principală a cartierului Bună Ziua este locuirea : locuirea individuală, locuirea colectivă în imobile mici cu regim de înălțime maxim P+2 și locuire colectivă medie și înaltă, cu imobile P+3 – P+9. Dotările de cartier sunt reduse ca număr și suprafață și grupate de-al lungul străzii Bună Ziua. Cartierul nu funcționează încă echilibrat, fiind nevoie de o dezvoltare a infrastructurii educaționale și a infrastructurii verzi, care să contribuie la sănătatea ambientului și coagularea comunității, cât și diversificarea serviciilor pentru cartier.

În prezent, pe amplasament studiat prin P.U.Z există o construcție cu caracter industrial, în suprafață de 3016mp, aparținând distribuitorului de produse electrice și electronice Vitacom Electronics. Având în vedere caracterul rezidențial al cartierului, cât și vecinătățile directe (ce constau în imobile de locuințe și imobile mixte), menținerea unei zone cu caracter industrial în centrul cartierului cât și dezvoltarea activității unității, nu este oportună, prin PUZ propunându-se desființarea fondului construit existent.

Potrivit dispozițiilor Art. 32 Alin.(5) lit. (a) din Legea nr. 350/2001 „*prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: 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*”.

Astfel, în vederea inițierii PUZ pentru schimbare încadrare funcțională din zonă de activități economice cu caracter industrial în zonă mixtă și zonă rezidențială, a fost emis inițial Avizul de oportunitate nr. 846 din 30.08.2019 (valabil pe durata certificatului de urbanism nr. 6107/2017), iar ulterior Avizul de oportunitate nr. 25/15.02.2021 (valabil pe durata certificatului de urbanism nr. 4484/2020).

Prin PUZ se reglementează un teritoriu în suprafață (măsurată) de 15.971 mp, propunându-se schimbarea încadrării funcționale din zonă de activități economice cu caracter industrial în zonă mixtă și zonă rezidențială, cu menținerea prevederilor Regulamentului local de urbanism aferent P.U.G. pentru suprafețele de teren încadrate în UTR Vpr și UTR Ve.

Conform Planșei U07 prin P.U.Z. se propune parcelarea în zece parcele, din care o parcelă destinată construirii unui imobil cu funcțiuni mixte, cinci parcele destinate construirii de locuințe colective cu dotări, două parcele cu destinația de „spațiu verde”, două parcele cu destinația de „drum” (*suprafața de teren necesară regularizării străzii Camil Petrescu și suprafața de teren necesară realizării unei alveole la strada Buna Ziua pentru stația de transport în comun*).

Reglementări specifice propuse:

U.T.R. M3v – zona mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic

-funcțiune predominantă: Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism. Spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. La imobilele noi, primul etaj suprateran spre spațiile publice va avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public;

- regim de construire: deschis;

- înălțimea maximă admisă: maxim 25 m respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+4E+1ER, respectiv (1-3S)+D+P+3E+1ER;

-indici urbanistici: P.O.T. maxim = 50%; pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = 40% x St (suprafața terenului); C.U.T. maxim = 2,4;

- retragere față de aliniament: În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate. În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament, cu respectarea obiceiului locului. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

- retragerea față de limitele laterale: Hcornișă/2 dar nu mai puțin de 4,5 m. În cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei. Excepție fac construcțiile subterane care vor respecta prevederile Codului Civil. Parcelele de colț vor avea doar retragere față de limitele laterale. Sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relațiilor menționate;

- retragerea față de limita posterioară: Hcornișă/2 dar nu mai puțin de 4.5 m. Construcțiile subterane vor respecta prevederile Codului Civil;

- circulațiile și accesele: din str. Camil Petrescu regularizată la ampriza de 12 m;

- staționarea vehiculelor (auto, velo): în interiorul parcelei, în spații specializate, necesarul calculându-se conform anexei 2 din RLU aferent PUG;

- echiparea tehnico-edilitară: zona este echipată edilitar complet. Clădirile noi se vor racorda la rețelele edilitare publice existente. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de un spațiu în interiorul parcelei (eventual intergat în clădire) destinate colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

U.T.R. Lev – zona de locuințe colective realizate după anul 1990

- funcțiune predominantă: locuințe colective cu dotările aferente;

- regim de construire: deschis;

- înălțimea maximă admisă: (1-2S)+P+2E, H max = 12 m;

-indici urbanistici: P.O.T. maxim = 35% C.U.T. maxim = 1;

- retragere față de aliniament: minim 3 m față de strada Camil Petrescu regularizată la ampriza de 12 m;

- retragerea față de limitele laterale: Hcornișă/2 dar nu mai puțin de 4,5 m. Construcțiile subterane vor respecta prevederile Codului Civil;

- retragerea față de limita posterioară: Hcornișă/2 dar nu mai puțin de 4,5 m. Construcțiile subterane vor respecta prevederile Codului Civil;

- circulațiile și accesele: din str. Camil Petrescu regularizată la ampriza de 12 m;

- *staționarea vehiculelor (auto, velo)*: în interiorul parcelei, în spații specializate, necesarul calculându-se conform anexei 2 din RLU aferent PUG;

- *echiparea tehnico-edilitară*: zona este echipată edilitar complet. Clădirile noi se vor racorda la rețelele edilitare publice existente. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de un spațiu în interiorul parcelei (eventual intergat în clădire) destinate colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

- limită U.T.R.– limita dintre U.T.R. Lcv și U.T.R. Vpr s-a stabilit în baza avizului S.N.T.G.N Transgaz S.A.

Se mențin reglementările P.U.G pentru suprafața de teren încadrată în UTR Ve și Vpr.

Prin PUZ se reconfigurează limita nordică a U.T.R. Vpr, în baza avizului favorabil nr. 1432/2246/11.01.2021 emis de Societatea Națională de Transport Gaze Naturale Transgaz SA prin care se stabilesc distanțele față de conducta de gaz, conform anexei la aviz.

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia.

Suprafața de teren necesară realizării alveolei la strada Bună Ziua pentru stația de transport în comun, va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în CF cu titlul de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pentru imobilul mixt și transferată în domeniul public (cf. propunerii din Planșa U06 - proprietatea asupra terenurilor) după amenajarea stației de transport în comun și anterior recepției imobilului mixt.

Partea carosabilă (inclusiv parcările de la nivelul carosabilului) a străzii Camil Petrescu va fi amenajată în baza unui proiect de specialitate anterior emiterii oricărei autorizații de construire, conform planului de acțiune, parte integrantă din PUZ, iar până la recepția construcțiilor va fi amenajat trotuarul (iluminat stradal și mobilier urban) și vor fi plantați arbori de aliniament. Arborii plantați în aliniamentul străzii Camil Petrescu vor avea circumferința tulpinii de min. 35 de cm, măsurată la 1 m de la colet.

Pe parcelele cu destinație de „spațiu verde” (P7 și P8) vor fi plantați cel puțin 5 arbori cu circumferința tulpinii de minim 35 cm măsurată la 1 m de la colet.

Conform avizului nr. 362709/446/2020, completat cu nr. 588978/446/2021, emis de Serviciul Siguranța Circulației se vor realiza, pe cheltuiala investitorului, următoarele:

- > str. Camil Petrescu va fi regularizată la profil de 12 m, cu dublu sens;
- > aferent frontului la str. Bună ziua, în afara profilului prevăzut prin P.U.G. se va asigura spațiu pentru amenajarea unei alveole pentru transportul în comun cu lungimea minimă de 30 m din care 25 m lungimea utilă, iar lățimea alveolei va fi de min. 3 m;
- > se va întocmi și realiza semnalizarea rutieră a străzii Camil Petrescu anterior recepției primei construcții din ansamblul propus.

Documentația supusă aprobării în Consiliul Local respectă condițiile impuse prin Avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 362709/446/2020, completat cu nr. 588978/446/2021, în ceea ce privește realizarea unei alveole pentru stația de transport în comun la strada Bună Ziua și reglementarea la 12m a străzii Camil Petrescu, cu dublu sens, pe planșa „Reglementări urbanistice” fiind marcate alveola, cu dimensiunile specificate în avizul mai sus menționat, cât și profilul străzii Camil Petrescu.

În baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru documentația PUZ s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 142 din 16.09.2021. Ca studii de fundamentare s-au întocmit: studiu geotehnic verificat la cerința Af, studiu topografic, studii cu caracter analitic.

Regulamentul PUZ a preluat prevederea din H.C.L nr. 23/18.02.2022 cu privire la obligativitatea racordării clădirilor noi, cu mai mult de șase unități locative, la sistemul centralizat de încălzire/apă caldă sau la instalații de încălzire/apă-caldă de scară, bloc sau cvartal. De asemenea, conform planului de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin PUZ, autorizațiile de construire pe parcele ce au reglementat acces din str. Camil Petrescu, vor putea fi emise doar după execuția lucrărilor de infrastructură rutieră, ce vizează amenajarea părții carosabile a străzii, în concordanță cu cerința stipulată în Avizul Arhitectului Șef emis pentru PUZ.

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 proprietarii parcelelor învecinate (în baza datelor furnizate de inițiatorul P.U.Z.), răspunzându-se observațiilor primite, 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.

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. 4484 din 03.12.2020, a cărui valabilitate s-a prelungit conform 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.

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 Planului Urbanistic Zonal - schimbare încadrare funcțională din zonă de activități economice cu caracter industrial în zonă mixtă și zonă rezidențială - str. Camil Petrescu, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef arh. Daniel Pop



Sef birou arh. Andreea Muresan



Consilier juridic Luiza Maria Gogozan



red.1ex. arh. Anamaria Popa



Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

08.03.2022

