

Nr. 454071/433/14.04.2022.

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare
str. Borhanci

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 454029/1/14.04.2022. al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare str. Borhanci;
Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 378475/433/11.03.2022, S.C. NAPOCA CITY RESIDENCE S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.D. de urbanizare str. Borhanci.

Documentația a fost întocmită de S.C. ATELIER RVD S.R.L., la comanda beneficiarei, pentru o suprafață de teren de 27.332 mp aflată în proprietate privată.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z. este situat în cartierul Borhanci, fiind delimitat de strada Borhanciului în partea de nord, de strada Romul Ladea în partea de sud și limită U.T.R. ULi/c în partea de est. Teritoriul reglementat cuprinde imobilul cu nr. cad. 342959. Accesul la amplasament se realizează din strada Borhanci, stradă înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1195 și din circulația propusă prin P.U.Z. ce asigură legătura între strada Romul Ladea și str. Borhanci.

Conform P.U.G. terenul reglementat prin P.U.Z. este încadrat preponderent în **UTR UM1 - Zonă de urbanizare - zonă mixtă cu regim de construire închis adiacentă principalelor artere de trafic**, zonă 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 și parțial în UTR Tr – Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente. P.U.Z.-ul s-a elaborat în baza Avizului de oportunitate nr. 106 din 21.07.2021.

Prin P.U.Z. se propune dezvoltarea unui teren în suprafață de 27.332 mp pe bază de structură parcelară (*două parcele destinate construirii și un imobil destinat circulațiilor rutiere*) și stabilirea de reglementări specifice.

Prin P.U.Z. se stabilesc reglementări urbanistice în ceea ce privește regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), 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 specifice după cum urmează:

U.T.R. 1 – zonă mixtă adiacentă principalelor artere de trafic

- *funcțiunea predominantă*: structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale, alimentație publică, culturale, de învățământ, de turism, de sănătate cu caracter ambulatoriu etc;

- *regimul de construire*: deschis;

- *înălțimea maximă admisă*:

– înălțimea maximă admisă a clădirilor nu va depăși 35 m, respectiv (1-3S)+P+6E;

– pentru clădiri aflate în poziții urbane privilegiate/dominante (*în vecinătatea nodului propus al centurii metropolitane*) regimul maxim de înălțime este (1-3S)+P+10E, fără a depăși 50 m în punctul cel mai înalt.

- *indicii urbanistici*: P.O.T. maxim = 60%, C.U.T. maxim = 2,4 ADC/mp;

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului)

- *retragerea față de aliniament*: minim 2 m și minim 5m față de limita UTR 3 (zonă de circulație rutieră), conform planșei Reglementări urbanistice;

- *retragerea față de limita estică*: minim 9m;

- *amplasarea față de limita sudică*: pe limita de proprietate (limita UTR2);

- *circulații și accese*: din str. Borhanciului și circulație propusă prin PUZ (ce asigură legătura între strada Romul Ladea și str. Borhanciului);

-*staționarea vehiculelor (auto, velo)*: Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG ;

-*echiparea tehnico-edilitară*: Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare

publice. Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire sau platformă îngropată pe patru fracții, acționată hidraulic) destinat colectării selective a deșeurilor menajere pe patru fracții, accesibil din spațiul public. Clădirile noi, cu mai mult de șase unități locative, vor fi racordate la sistemul centralizat de încălzire/apă caldă sau la instalații de încălzire/apă-caldă de scară, bloc sau cvartal.

- U.T.R. 2 — Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale

- *funcțiunea predominantă*: funcțiuni de învățământ (grădiniță) și sănătate (creșă);

- *regimul de construire*: deschis;

- *înălțimea maximă admisă*: înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel neretras, nu va depăși 12 m, respectiv regimul de înălțime de (1-3S)+P+2E;

- *indicii urbanistici*: P.O.T maxim = 60%, C.U.T maxim = 2,2 ADC/mp;

- *retragerea față de aliniament*: minim 2m față de circulație propusă prin PUZ (ce asigură legătura între strada Romul Ladea și str. Borhanciului);

- *retragerea față de limita estică* : minim 9 m;

- *retragerea față de limita nordică*: pe limita de proprietate (limită UTR 1);

- *staționarea vehiculelor (auto, velo)*: în interiorul parcelei, la sol sau/și în garaje colective subterane. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la Regulamentul Local de Urbanism ;

- *echiparea tehnico-edilitară*: Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

- U.T.R. 3 – zonă de circulație rutieră și amenajări aferente

- *funcțiunea predominantă*: circulație rutieră și amenajări specifice aferente;

- *indicii urbanistici* : nu este cazul;

- *înălțimea maximă admisă, retragere față de aliniament, limitele laterale și posterioară*: nu e cazul;

- *staționarea autovehiculelor*: nu este cazul.

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

Anterior emiterii autorizațiilor de construire, suprafața de teren (UTR 3) necesară regularizării străzii Borhanciului și realizării circulației propuse prin P.U.Z (care asigură legătura între str. Romul Ladea și str. Borhanciului), va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlul de „drum”.

Anterior recepției oricărui imobil din dezvoltarea propusă:

1. Suprafața de teren dezmembrată, aferentă UTR 3, va fi amenajată ca circulație (*carosabil, trotuar, pistă biciclete, plantații de aliniament*) în baza unui proiect de specialitate și transferată în domeniul public, cu titlul gratuit, conform propunerii din planșa A5 - „Circulația Terenurilor”.
2. vor fi realizate amenajările și lucrările de lărgire la trei benzi carosabile a străzii Borhanci și strada Romul Ladea, în zona de influență P.U.Z, în conformitate cu prevederile Avizului Siguranța Circulației nr. 55502/446/7.02.2022.

Pentru documentația P.U.Z s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 53 din 10.03.2022, fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism și Avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 55502/446/7.02.2022.

Condițiile impuse prin Avizul Arhitectului-șef cu privire la autorizarea executării lucrărilor de construire respectă regulile generale stabilite prin Hotărârea Comisiei de circulație nr. 231454/446/7.02.2022, precum și prevederile Avizului Siguranța Circulației nr. 55502/446/7.02.2022.

Părțile din construcție având destinația de locuire/birouri, a căror pondere este de maxim 30% din suprafața utilă a imobilului mixt, vor fi recepționate după 2026, în conformitate cu prevederile H.G nr. 343/2017 sau după executarea lucrărilor de infrastructură care majorează capacitățile de circulație în zonă.

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. 2263/20.07.2021, 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.

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 (anunț ziar, afișare proiect pe site-ul primăriei, afișare panou informativ - în baza datelor furnizate de inițiatorul P.U.Z.), răspunzându-se observațiilor primite în perioada de consultare, 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.

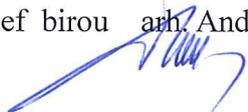
Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare, str. Borhanci poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef Daniel Pop



Șef birou arh. Andreea Mureșan



Consilier juridic Luiza Maria Gogozan



Red.1ex.Carmen Emilia Coțofan



Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

