

Nr. 478633/433/29.04.2022

RAPORT DE SPECIALITATE
privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea
P.U.Z. de urbanizare, str. Breaza – str. Colonia Breaza – etapa I

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 478605/1/29.04.2022 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. de urbanizare, str. Breaza – str. Colonia Breaza – etapa I;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 715779/433/22.12.2021, Cordoș Mihaela Adela și asociații solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. de urbanizare, str. Breaza – str. Colonia Breaza – etapa I.

Documentația a fost întocmită de SCRIPCARIU birou de arhitectură, arh. urb. Sorin S. Scripcariu, la comanda beneficiarilor: Cordoș Mihaela Adela, Simon-Ammer Helga, Simon Csongor, Toroczkai Iosif, Toroczkai Etelka-Magdolna, Wagner Michael, Wagner Adriana-Georgiana, Mărginean Mircea, Mărginean Maria-Iuliana pe parcele aflate în proprietate privată, identificate prin nr. cad. 299468, nr. cad. 335914, nr. cad. 298927, nr. cad. 299469, nr.cad. 334250, nr. cad. 335915.

Din punct de vedere al evoluției urbanistice a zonei, terenul a fost încadrat conform PUG 1999 în U.T.R. L1 - Subzona locuințelor de tip rural cu enexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, iar conform P.U.G. 2014 în Uliu - Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban, teritoriu pentru care Regulamentul local de urbanism nu permite autorizarea directă a executării lucrărilor de construire, ci condiționează autorizarea de elaborarea și aprobarea în prealabil a unui Plan Urbanistic Zonal.

În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 210 din 28.07.2020 pentru inițiere PUZ. Zona de studiu este U.T.R. Uliu, așa cum apare pe planșa 3.2 “Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” aferente P.U.G, delimitat de str. Colonia Breaza în partea de nord și strada Breaza în partea de vest. Prin avizul de oportunitate s-a admis elaborarea PUZ în 3 etape, astfel:

- etapa I cuprinde parcelele cu front la strada Breaza și imobilul cu nr.cad. 334250
- etapa 2 cuprinde imobilele cu nr. cad. 287409 și nr. cad. 290726
- etapa 3 va reglementa restul teritoriului din cadrul UTR-ului.

Teritoriul de reglementat prin P.U.Z. în etapa I, în suprafață de 5338mp, cuprinde parcelele cu front la strada Breaza (de la intersecția cu str. Colonia Breaza până la parcela de pe str. Breaza nr. 48) și imobilul cu nr.cad. 334250. Accesul la amplasament se realizează din str. Breaza (*stradă inclusă în inventarul domeniului public la poziția 1117*) și din str. Colonia Breaza (*stradă inclusă în inventarul domeniului public la poziția 1196*).

Prin prezentul P.U.Z. se propune parcelarea terenului (7 parcele destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime, o parcelă cu destinația de spațiu verde cu acces public nelimitat, un imobil cu destinația de drum – strada „A” și o suprafață de teren necesară regularizării străzii Breaza și Colonia Breaza)) și stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

U.T.R Liu* Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban;

-*funcțiune predominantă*: locuințe cu regim redus de înălțime – locuințe unifamiliale și familiale (două unități locative pe parcelă, unități suprapuse sau alipite) și anexele acestora (garaje, filigorii, imprejmuri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine). Pentru locuințe cu două unități locative suprafața parcelei trebuie să fie de minim 550mp, iar pentru locuințe unifamiliale de minim 450mp.

- *regim de construire*: izolat;

- *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supratere. Totalizat regimul de înălțime nu poate depăși

una dintre următoarele configurații (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.T max. = 35 %, C.U.T max. = 0.9 ADC/mp;

- *retragerea față de aliniament*: min. 3 m, max. 5m. Garajele sau partile de cladire care contin garaje se vor retrage cu 6 m față de aliniament pentru a permite parcare în fata a unui autoturism. Pentru parcelele de colț, retragerea minimă de 3m se va realiza față de toate limitele de proprietate.

- *retragerea față de limitele laterale*: min. 3 m; garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2.8 m;

- *retragerea față de limitele posterioare*: clădirile (inclusiv garajele) se vor retrage de la limita posterioară cu o distanță minimă de 6m. Toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban (cu excepția parcelelor de colț) se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25m cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii, pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc)

- *circulațiile și accesele*: accesul pe parcele se realizează din strada Breaza regularizată la ampriza de 9 m, din strada Colonia Breaza regularizată la ampriză de 12 m și din strada nou propusă „A” cu ampriza de 9 m. Pe o parcelă se poate prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil (cu lățime maximă de 3,5m) pentru fiecare unitate locativă. Acolo unde este posibil se recomandă alipirea acceselor auto. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul locurilor de parcare: pentru locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale) inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere – minim un loc de parcare pentru construcții cu AU mai mică de 100mp și minim două locuri de parcare pentru construcții cu AU mai mare de 100mp. Servicii cu acces public (servicii de proximitate): minimum două locuri de parcare

- *echiparea tehnico-edilitară*: toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale (apă, canalizare, electrica, gaz); Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

U.T.R. S_Va – subzonă verde - scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat;

- *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, edicule, componente ale amenajării peisagere, construcții pentru activități culturale și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere

- *indicatori urbanistici*: P.O.T max = 5%, CUT max = 0,1;

- *înălțimea maximă admisă*: (D)+P, max. 4m;

- *retragere față de aliniament, limitele laterale și posterioară*: minim 5m;

- *staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

Strada „A” propusă prin P.U.Z., va fi înscrisă în CF cu destinația de “drum”, echipată edilitar (apă-canal, electrica, gaz) iar partea carosabilă a acesteia realizată la strat de uzură, în baza unui proiect de specialitate, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta, iar până la recepția construcțiilor se vor realiza trotuarele, inclusiv iluminatul stradal. Strada va avea acces public nelimitat.

Suprafețele de teren necesare regularizării străzii Breaza și străzii Colonia Breaza, conform planșei A04- Reglementări urbanistice, vor fi dezmembrate din parcelele inițiale, înscrise în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din acestea și aduse la strat de uzură (asfalt) până la recepția construcțiilor propuse.

Subzonă verde cu acces public nelimitat reglementată prin P.U.Z. va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în C.F. cu titlul de “spațiu verde cu acces public nelimitat” și amenajată în baza unui proiect de specialitate anterior recepției ultimei construcții din etapa 1. Spațiul verde amenajat va conține vegetație joasă, medie și înaltă (cel puțin 9 de arbori cu circumferința minimă de 35 cm măsurată la 1 m de la colet).

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

În baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 187 din 2.12.2021 și nr. 30 din 24.02.2022. Ca și studii de fundamentare s-au întocmit: studiu geotehnic verificat la cerința Af, studiu topografic.

Pentru documentația P.U.Z. s-a emis avizul Serviciului Siguranța circulației nr. 531363/446/2021. Documentația supusă aprobării în Consiliul Local respectă condițiile impuse prin Avizul Serviciului Siguranța Circulației.

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.

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. 1608 din 3.04.2020, 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 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 P.U.Z. de urbanizare, str. Breaza – str. Colonia Breaza – etapa I, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef arh. Daniel Pop

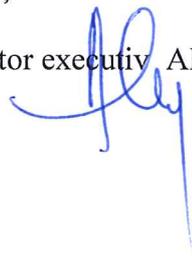
Șef birou arh. Andreea Mureșan

Consilier juridic Luiza Maria Gogozan

Red.1 ex. Consilier arh. Anamaria Popa

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

 29.04.2022