

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare – strada Borhanciului – latura vestică

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 557527 /1/3.06.2022 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare – strada Borhanciului – latura vestică

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 705724 din 17.12.2021 și nr. 672405 din 02.12.2021, S.C.Eximius DGA Construct S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. de urbanizare – strada Borhanciului – latura vestică.

Documentația a fost întocmită de S.C. MCUB S.R.L., la comanda beneficiarei S.C.Eximius DGA Construct S.R.L. pentru un teren în suprafață măsurată de 8997 mp aflată în proprietate privată, ce cuprinde imobilele cu nr. cad.266773, nr.cad.315721 și nr.cad.315722.

În ceea ce privește evoluția urbanistică a zonei, amplasamentul studiat a fost încadrat în UTR CB5 - campus universitar și L5 subzona locuințelor colective medii sau medii și înalte cu P+3 - P+8,10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate - iar conform prevederilor P.U.G., terenul reglementat prin P.U.Z. este încadrat în UTR ULiu - 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 în prealabil a unui Plan Urbanistic Zonal. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 244 din 18.04.2019 în vederea inițierii elaborării P.U.Z.

Accesul la amplasament se realizează direct din str. Borhanci aflată în domeniul public identificată prin nr.cad.338083 .

Având în vedere faptul că amplasamentul studiat prin P.U.Z este la mai puțin de 500 m față de terenul aflat în proprietatea Municipiului, unde se propune dezvoltarea unei infrastructuri educaționale publice (creșă, grădiniță, școală, liceu) nu este necesară instituirea unei subzone S_Is – subzonă de pentru instituții și servicii de interes public.

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 Liu*);
- două parcele cu destinație de spațiu verde cu acces public nelimitat (UTR S_Va¹).
- o parcelă destinată circulației (strada „ A” nou propusă)

Prin PUZ se propune parcelarea terenului si stabilirea de reglementari urbanistice dupa cum urmeaza:

UTR Liu* - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban

– *funcțiunea admisă*: locuințe individuale (unifamiliale) in regim de construire izolat sau cuplat (suprafața minima parcela 450mp) si locuințe semicolective cu două unități locative pe parcela (suprafața minima parcela 1000mp)

– *regim de construire*: deschis;

– *retragerea față de aliniament*: 3-5m, conform planșei „A 04 - Reglementări urbanistice”. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Garajele se vor retrage cu minim 6 m de la aliniament pentru a permite parcare în față a unui autoturism;

– *retragerea față de limitele laterale*: minim 3m. Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale de proprietate, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2.8m;

- *retragerea față de limita posterioară*: clădirile se vor retrage cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6m. Garajele se vor retrage cu minim 6 m față de limita posterioară a parcelei;
- *amplasarea clădirilor unele față de altele pe parcelă*: distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m;
- *înălțimea maximă admisă*: Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R. Hmax cornisa 8 m, H max 12m. Pe terenurile în pantă se pot amplasa locuințe semicolective având o unitate locativă pe unul sau două niveluri și un număr de maximum patru niveluri. Demisolul va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii;
- *indicii urbanistici*: P.O.Tmax= 35%, C.U.T maxim= 0,9;
- *circulațiile și accesele*: din strada Borhanciului regularizată prin P.U.G. la profil tip III B - 18 m și strada „A” propusă prin PUZ, cu ampriza de 9m;
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, minim un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mica de 100mp și două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare sau egală cu 100mp;
- *echiparea tehnico-edilitară*: utilitățile se vor asigura prin racordarea la rețelele edilitare publice disponibile (apă, electrica, gaz, telefonie). Apele uzate menajere se vor epura utilizând sisteme individuale (microstație de epurare) și ulterior vor fi infiltrate în sol, în interiorul parcelei.

UTR – S_Va¹ - Subzonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

- *funcțiune predominantă*: spații verzi (plantații înalte medii și joase), mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule, grupuri sanitare;
- *înălțimea maximă admisă*: Hcornișă = max. 4m, respectiv (D)+P;
- *indici urbanistici* : P.O.T max.= 5%, C.U.T max= 0,1 (doar pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip).
- *condiții de amplasare, utilizare și configurare a clădirilor*: construcțiile se vor amplasa la o distanță minimă de 5m față de aliniament, limitele laterale și posterioara a parcelei;
- *circulații și accese*: din str. Borhanciului pe strada de interes local (str.A) propusă prin PUZ;

Pentru documentația P.U.Z. s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 158 din 26.10.2021 și Avizul Arhitectului Șef nr.8 din 17.01.2022 fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism și Avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 507882/04.10.2019.

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

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Borhanciului la ampriză de 18 m, va fi dezmembrată din parcelele inițiale și înscrisă în CF cu titlul de “drum”, anterior emiterii autorizației de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta, iar până la recepția construcțiilor va fi adusă la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca str. Borhanciului.

Strada de interes local propusă prin P.U.Z. (str. A) va fi dezmembrată, înscrisă în CF cu titlul de „drum” și echipată edilitar anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta, iar până la recepția construcțiilor va fi adusă la strat de uzură (inclusiv iluminat stradal, mobilier urban), în baza unui proiect de specialitate.

Spațiul verde cu acces public nelimitat va fi amenajat în baza unui proiect de specialitate anterior recepției locuințelor propuse. Se vor planta un număr minim de 10 arbori cu circumferința minimă de 35cm măsurată la 1m de la colet.

Deoarece accesul dinspre cartierul Gheorgheni spre terenul studiat prin P.U.Z se realizează prin intersecția str. C-tin Brâncuși – str. Fagului – str. Romul Ladea – str. Borhanci, a cărei capacitate de circulație este depășită, emiteria autorizațiilor de construire pentru investiții (altele decât cele pentru infrastructura tehnico-edilitară sau amenajare de spații verzi) se va face ulterior reamenajării și lărgirii intersecției mai sus menționate de către Municipality, dar nu mai târziu de 31.12.2026.

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. 4817/16.11.2018 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.

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 strada Borhanciului – latura vestică 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.1ex. Consilier Cristina Bartha

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

07.06.2022.