

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – dezvoltare zonă rezidențială str. Lombului – str. Gheorghe Sion

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 557698 /1/ 3.06.2022 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – dezvoltare zonă rezidențială str. Lombului – str. Gheorghe Sion.

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr.424930 din 01.04.2022 , Andreicuț Ioan Nicolae, Andreicuț Lucia, Roșca Andreea Tatiana, Roșca Daniel Ionel, Ari Dent SRL, Zirbo Ecaterina, Zirbo Viorel, Utiu Zorica Atina, IT Rent Imobiliare SRL, Vaida Vadimir, Vaida Cornelia, Vaida Alin, Vaida Alexandrina, Sigarteu Ciprian Remus, Sigarteu Alina, SC Baratech Service SRL, Rus Andrei Bogdan, Rus Ionela Anca, Stoica Hhoria-Sorin, Stoica Anamaria-Raluca, Bagameri Elisabeta, Rusz Susana, Bagameri Lilla, Bagameri Noemi, Mocan Olivia, Mocan Mariana, Mocan Marcel Danuț, Dreve Ioan Mircea, Habbit Art, Both Gabriel, Both Ramona Ioana, Sabău Vasile, Sabău Elena, Turei Ioan, Turei Lenuța, Cionca Cornel, Cionca Viorica solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. dezvoltare zonă rezidențială str. Lombului – str. Gheorghe Sion .

Documentația a fost întocmită de S.C. Arhidom S.R.L., la comanda beneficiarilor pentru un teren în suprafață de ~5,5ha, aflat în proprietate privată, ce cuprinde imobilele identificate prin nr.cad.281034, nr.cad.281035, nr.cad.281036, nr.cad. 274338, nr.cad.291100 (nr.cad./top vechi 18304), nr.cad.291099, nr.cad.301696, nr.cad.263510, nr.cad.338203, nr.cad.287492, nr.cad.254950, nr.cad.295318, nr.cad.286095, nr.cad. 313204, nr.cad.305483, nr.cad.338204, nr.cad 338512 și nr.cad. 321806.

În ceea ce privește evoluția urbanistică a zonei , amplasamentul studiat a fost încadrat în UTR A1 activități productive agro-industriale, desfășurate sau nu în construcții agroindustriale mari, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari de teren - iar conform prevederilor P.U.G. actual , terenul reglementat prin P.U.Z. este încadrat în UTR ULiu - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse 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. 291 din 14.10.2020 în vederea inițierii elaborării P.U.Z.

Accesul la amplasament se realizează direct din str. Lombului aflată în domeniul public (înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1447) și str. Gheorghe Sion aflată în domeniul public identificată prin nr.cadastral 337660.

Planul urbanistic Zonal propune dezvoltarea unui teren în suprafață de ~5,5ha pe bază de structură parcelară, respectiv 69 parcele destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime (UTR Liu*), o parcelă destinată instituțiilor și serviciilor publice (UTR Is₁) , o parcelă destinată serviciilor de interes public (UTR Is₂), o parcelă cu destinația de spațiu verde cu acces public nelimitat (UTR Va*) și imobile destinate circulațiilor aferente dezvoltării propuse.

Prin PUZ se propune parcelarea terenului și stabilirea de reglementari urbanistice după cum urmează:
U.T.R Liu*- zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

- *funcțiune predominantă*: locuințe individuale (unifamiliale) și familiale (două unități locative pe parcelă, unități suprapuse sau alipite) și anexele acestora - garaje, filigorii, împrejmuiiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine;
- *regim de construire*: izolat;
- *caracteristicile parcelelor*: suprafața minimă a parcelei construibile este de 400 mp. Pe o parcelă se poate construi fie o locuință individuală (unifamilială), fie una semicolectivă (familială), fie două locuințe individuale în regim de construire izolat. Pe parcelele cu suprafață mai mică de 600 mp se admite numai construirea de locuințe individuale(unifamilială). Pe parcelele cu suprafață mai mare sau egală cu 600 mp se admite și construirea de locuințe semicolective (familiale), cu două unități locative (unități suprapuse sau alipite) sau două locuințe unifamiliale în regim de construire izolat.
- *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R. Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,8m față de planul fațadei spre stradă/spațiul public. 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*: minim 5m față de str. Gh.Sion și străzile de interes local propuse prin PUZ (str. „A”, „B”, „C”, „D” și „E”). Pentru parcelele de colț retragerea va fi realizată față de ambele aliniamente. Garajele se vor retrage cu minim 6 m de la aliniament, pentru a permite parcarea 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 ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m. Pentru parcelele care permit construirea de locuințe semicolective cu două unități locative, este permisă amplasarea a două garaje, fiecare dintre acestea putând fi alipit de limita de proprietate, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m ;
- *retragerea față de limitele posterioare*: clădirile se vor retrage cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m. Garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară ;
- *circulațiile și accesele*: accesul pe parcele se realizează din str. Gheorghe Sion și străzile de interes local propuse prin PUZ (str. „A”, „B”, „C”, „D” și „E”).

Pe parcelele cu suprafața mai mică de 600mp (destinate construirii de locuințe unifamiliale) se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de 3 -6 m (pentru a acomoda parcarea a două mașini una lângă alta).

Pe parcelele cu suprafața mai mare de 600 mp (destinate construirii de locuințe semicolective) se admite realizarea a două accese auto și două accese pietonale pe parcelă; Accesul carosabil va avea lățimea de între 3m și 6 m (pentru a acomoda parcarea a două mașini una lângă alta) . Pentru parcelele de colț, se admit accese auto din fiecare stradă.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabili.

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

Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacтурiere:

a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp;

b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate): minimum două locuri de parcare

- alte activități – conform Anexei 2 din Regulamentul local de urbanism aferent PUG.

Străzile de interes local (str. „A”, „B”, „C” și „E”) ce deservesc zona rezidențială, au prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori în lungul străzii.

- *echiparea tehnico-edilitară*: Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. 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 împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

- *funcțiune predominantă*: funcțiuni de sănătate (creșă publică) și învățământ preșcolar (grădiniță) ;
- *regim de construire*: izolat;
- *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane, respectiv (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R. Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,8m față de planul fațadei spre stradă/spațiul public. 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; În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă , înălțimea acestora se va măsura considerând ca reper punctul aflat pe perimetru clădirii în care cota terenului natural este cea mai ridicată;
- *indicii urbanistici*: P.O.T maxim = 60 % , C.U.T maxim = 2,2 ;
- *retragere față de aliniament*: minim 8.00 m față de strada Lombului și minim 5m față de străzile "B" și "C" ;
- *retragere față de limita laterală estică*: clădirile se vor retrage în mod obligatoriu cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5 m;
- *retragere față de limita posterioară*: nu e cazul;
- *circulațiile și accesele*: subzona Is₁ are deschidere la trei străzi – str. Lombului și străzile "B" și "C" propuse prin PUZ. Accesul pe parcelă se recomandă a fi realizat din străzile secundare ("B" și "C"). Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabili.
- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei, necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament local de urbanism aferent PUG, însă nu mai puțin de 2 locuri de parcare; Pe parcelă pot fi prevăzute două accese auto și două pietonale.
- *echiparea tehnico-edilitară*: Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. 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 împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

U.T.R. Is₂ – subzonă de servicii de interes public situată în zonă cu caracter rezidențial;

- *funcțiune predominantă*: funcțiuni administrative, de învățământ, de sănătate, de asistență socială, de cultură, funcțiuni terțiare cu respectarea condițiilor aplicabile zonei rezidențiale (servicii cu acces public, servicii profesionale sau manufacturiere, comerț en detail, alimentație publică)
- *regim de construire*: izolat ;
- *înălțimea maximă admisă*: cea reglementată pentru UTR din care subzona face parte, respectiv trei niveluri supraterane.

Totalizat regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații - (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R. Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,8m față de planul fațadei spre stradă/spațiul public.

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;

În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă , înălțimea acestora se va măsura considerând ca reper punctul aflat pe perimetru clădirii în care cota terenului natural este cea mai ridicată;

- *indicii urbanistici*: P.O.T maxim = 60 % , C.U.T maxim = 2,2;
- *retragere față de aliniament*: minim 8.00 m față de strada Lombului și minim 5m față de strada "C" ;
- *retragere față de limitele laterale (estică și sudică)*: clădirile se vor retrage în mod obligatoriu cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5 m;
- *retragere față de limita posterioară*: nu e cazul;
- *circulațiile și accesele*: din str. Lombului și str. "C". Pe parcelă pot fi prevăzute două accese auto și două pietonale. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabili.
- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei, necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament local de urbanism aferent PUG;
- *echiparea tehnico-edilitară*: Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public

sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electric, telefonic, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

U.T.R. 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, grupuri sanitare;
- *indicatori urbanistici*: P.O.T max = 5%, CUT max = 0,1 ;
- *înălțimea maximă admisă* : P, Hcornișă = max. 4m ;
- *retragere față de aliniament*: minim 5 m ;
- *retragerea față de limita laterală estică* : minim 3m;
- *retragerea față de limita posterioară*: nu e cazul;
- *staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de paraje / garaje publice; - *echiparea tehnico-edilitară*: *Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.*

Reglementări P.U.Z cu privire la organizarea rețelei stradale:

Prin P.U.Z se reglementează străzi noi de interes local cu amprize de **9m** (străzile „B”, „C” și „D”) și **12m** (străzile „A” și „E”) și se asigură regularizarea străzilor existente (str. Lombului și str. Gh. Sion) pe tronsoanele adiacente PUZ, la ampriză de 18m (str. Lombului), respectiv 10m (str. Gh. Sion).

Profile reglementate : conform secțiunilor din *planșa 07- Reglementări urbanistice*

Toate străzile propuse vor avea acces public nelimitat. Străzile B” și “C” vor avea sens unic.

(*Profilele reglementate sunt în concordanță cu prevederile Avizului Serviciului Siguranța circulației nr.5443/446/3.01.2022 emis pentru PUZ*)

Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia și se emite

Pentru documentația P.U.Z. s-a emis Avizul Arhitectului șef nr.46 din 09.03.2022 fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului din data de 29.12.2021.

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

Condiții cu privire la realizarea infrastructurii rutiere și a subzonelor propuse:

- 1) Suprafețele de teren necesare regularizării străzii Lombului (*inclusiv suprafața necesară realizării unei alveole pentru stație de transport în comun*) și străzii Gh. Sion, pe tronsonul adiacent PUZ, vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele.
- 2) Strada Gheorghe Sion, pe tronsonul adiacent PUZ, va fi adusă la strat de uzură, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta (*conform prevederilor Avizului Serviciului Siguranța Circulației nr. 5443/446/3.01.2022*). Suprafața dezmembrată în vederea lărgirii străzii la ampriză de 10m, va fi transferată în domeniul public cu titlu gratuit (*conform propunerii din planșa 10- Circulația terenurilor*) până la recepția construcțiilor de pe parcelele cu front la strada Gheorghe Sion.
- 3) Suprafața dezmembrată pentru lărgirea străzii Lombului și realizarea unei alveole (L =min. 30m, l=min. 3m) pentru stație de transport în comun cu copertină, va fi adusă la strat de uzură anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din strada Lombului. Conform prevederilor Avizului Serviciului Siguranța Circulației nr. 5443/446/3.01.2022, „*trotuarul pe lungimea stației va fi de minim 2m, fără a fi afectat/îngustat prin amplasarea copertinei*”.
- 4) Străzile reglementate prin P.U.Z (“A”, “B”, “C”, „D” și „E”) vor fi înscrise în CF cu titlul de “drum”, echipate edilitar complet (inclusiv rețea pluvială), iar părțile carosabile ale acestora (împreună cu benzile de staționare de la nivelul carosabilului), vor fi realizate la strat de uzură anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din acestea. Până la recepția construcțiilor, vor fi realizate trotuarele, vor fi echipate cu mobilier urban (coșuri de gunoi, bănci, corpuri/stâlpi de iluminat, indicatoare rutiere) și se vor planta arbori de aliniament (cu circumferință de minim 35cm măsurată la 1m de la colet), conform propunerii din planșa 07- Reglementări urbanistice. Străzile amenajate (“A”, “B”, “C”, „D” și „E”) vor fi transferate în

domeniul public cu titlu gratuit (*conform propunerii din planșa 10- Circulația terenurilor*) anterior receptiei ultimei construcții de pe fiecare stradă.

- 5) Suprafețele de teren aferente subzonei Is₁ și subzonei Va*, vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și transferate în domeniul public cu titlul gratuit, (*conform propunerii din planșa 10- Circulația terenurilor*) anterior emiterii oricărei autorizații de construire pentru investiții, în scopul construirii și amenajării, de către autoritatea publică locală, a unei creșe publice și spațiu verde pentru odihnă și loisir.

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 însotită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism nr. 1639/03.04.2020 prelungit conform prevederilor legale, 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 dezbatării 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 dezbatării 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. Lombului – str. Gheorghe Sion poate fi supus dezbatării și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef Daniel Pop

Şef birou arh. Andreea Mureșan

Consilier juridic Luiza Maria Gogozan

Red.1ex. Consilier Cristina Bartha

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

07.06.2022.