

**DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBANE
DIRECȚIA JURIDICĂ**

Nr. 629397/433/13.07.2022

**RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de urbanizare, str. Colonia Sopor 37G**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 629307/1/2022 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de urbanizare, str. Colonia Sopor 37G;

Directia Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 46524/433/2022, Rusu Daniela Maria solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. - de urbanizare, str. Colonia Sopor 37G.

Documentația a fost întocmită de S.C. ESTUDIO S.R.L., la comanda beneficiarei: Rusu Daniela Maria, pentru un teren în suprafață măsurată de 11900 mp aflată în proprietate privată, ce cuprinde imobilul cu nr. cad. 302598, înscris în C.F. nr. 302598.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z. în suprafață de 11900 mp, este situat pe frontul sudic al străzii Colonia Sopor, delimitat de UTR Lid și limită UTR S_Is la est, de limită UTR A la sud și de limită UTR Ve și limite cadastrale la vest. Accesul la amplasament se realizează din strada Borhanci, prin drumul de interes local înscris în C.F. nr. 343950, nr. topo./cad. 14461 – reglementată prin P.U.G. la profil III.E – 16 m.

Conform prevederilor P.U.G., terenul reglementat prin P.U.Z. este încadrat în UTR ULid – *Zonă de urbanizare, locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritoriile fără infrastructură completă*, 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. 436 din 3.06.2019 în vederea inițierii elaborării P.U.Z.

Prin P.U.Z. se propune urbanizarea unui teren în suprafață de 11900 mp, dezvoltarea terenului pe bază de structură parcelară, respectiv: zece parcele destinate construirii de locuințe individuale (unifamiliale) cu regim redus de înălțime (UTR Lid), o parcelă destinată subzonei de instituții și servicii publice sau de interes public (UTR S_Is*), o parcelă cu destinație de spațiu verde cu acces public nelimitat (UTR S_Va) și circulații care deservesc parcelele.

Construcțiile înscrise în C.F. nr. 302598, nr. cad. 302598-C1, nr. cad. 302598-C2, nr. cad. 302598-C3, nr. cad. 302598-C4 și nr. cad. 302598-C5 sunt propuse pentru desființare.

Prin P.U.Z. se propune parcelarea terenului – zece parcele destinate construirii de locuințe individuale (unifamiliale) cu regim redus de înălțime (UTR Lid), o parcelă destinată subzonei de instituții și servicii publice sau de interes public (UTR S_Is*), o parcelă cu destinație de spațiu verde cu acces public nelimitat (UTR S_Va) și circulații care deservesc parcelele – și stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

UTR Lid - Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritoriile fără infrastructură completă
– *funcționarea predominantă*: locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat, cu o unitate locativă pe parcelă și anexele acestora: garaje, filogorii, împrejmuri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine;
– *regim de construire*: izolat;

– *retragerea față de aliniament*: clădirile vor fi retrase cu cel puțin 3 m și cu cel mult 6 m de la aliniament. Toate construcțiile vor fi amplasate în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 30 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filogorii, pavilioane, depozite pentru unelte, etc.) a căror suprafață însumată nu va depăși 25 mp. Garajele vor fi retrase cu cel puțin 6 m de la aliniament, pentru a permite parcarea în față a unui autoturism.

– *retragerea față de limitele laterale*: H/2 dar nu mai puțin de 4,5 m;

– *retragerea față de limita posterioară*: H dar nu mai puțin de 12 m;

– *înălțimea maximă admisă*: regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter +mansardă), (parter+etaj) sau (demisol+parter). Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+M, (S)+P+1, D+P (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m;

– *indicii urbanistici*: P.O.T. maxim = 20%, C.U.T. maxim = 0.4;

– *circulații, accese*: accesul pe parcele se realizează din strada „A” cu ampriză de 7,5 m (6 m carosabil și trotuar de 1,5 m pe latura estică), cu posibilitate de largire la 9 m, prin realizarea unui trotuar de 1,5 m pe latura vestică, într-o fază ulterioară, odată cu urbanizarea teritoriului din partea de vest;

– *staționarea autovehiculelor*: va fi organizată în interiorul parcelei, asigurându-se minimum un loc de parcare pentru locuințele individuale cu suprafață utilă mai mică de 100 mp și minimum două locuri de parcare pentru locuințele individuale cu o arie utilă mai mare de 100 mp;

– *echipare tehnico-edilitară*: toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare publice disponibile. Apele uzate menajere vor fi epurate utilizând sisteme locale și ulterior vor fi infiltrate în sol, în interiorul parcelei. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție și ulterior evacuate în emisari locali. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire sau clădiri. 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 stradă.

UTR S_Is* - Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public

- *funcțiunea predominantă*: servicii de interes public - funcții de sănătate și asistență socială;
- *regim de construire*: izolat;
- *retragerea față de aliniament*: minim 4 m față de strada „A”;
- *retragerea față de limitele laterale*: clădirea va fi retrasă față de limita laterală sudică cu o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 4,5 m și minim 1 m față de limita laterală nordică, spre spațiul verde cu acces public nelimitat;
- *retragerea față de limita posterioară*: clădirea va fi retrasă de la limita posterioară cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 4,5 m;
- *înălțimea maximă admisă*: (S)+P+2E. Înălțimea maximă a clădirii nu va depăși 12 m;
- *indicii urbanistici*: pentru parcele comune P.O.T. maxim = 60%, C.U.T. maxim = 2.2;
- *circulații, accese*: accesul la subzonă se realizează din strada „A” propusă prin P.U.Z.;
- *staționarea autovehiculelor*: va fi organizată în interiorul parcelei, preponderent în spații specializate, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- *echipare tehnico-edilitară*: toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare publice disponibile. Apele uzate menajere vor fi epurate utilizând sisteme locale și ulterior vor fi infiltrate în sol, în interiorul parcelei. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție și ulterior evacuate în emisari locali. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire sau clădiri. 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 stradă.

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

- *funcțiunea predominantă*: spații verzi (plantații înalte medii și joase), mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule, componente ale amenajării peisagere, grup sanitar, spații pentru administrare și întreținere;
- *regim de construire*: izolat;
- *înălțimea maximă admisă*: parter, Hmax. la cornișă 3,00 m, Hmax. 4,50 m;
- *retragerea față de aliniament, limite laterale și posterioară*: minim 4 m, în afara circulației pietonale și velo;
- *indicii urbanistici*: P.O.T. maxim = 5%, C.U.T. maxim = 0.1 (doar pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip);
- *circulații, accese*: accesul se realizează din strada de interes local, înscrisă în C.F. nr. 343950, nr. topo./cad. 14461, reglementată prin P.U.G. la ampriză de 16 m și din str. „A”.

Pentru documentația P.U.Z. s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 190 din 15.12.2021, Avizul nr. 129 din 11.07.2022 fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism și Avizul Serviciului Siguranță Circulației nr. 435392/2019.

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

Suprafața de teren necesară regularizării la profil tip III.E – 16 m a străzii de interes local (înscrisă în C.F. nr. 343950, nr. topo./cad. 14461) din vecinătatea nordică va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu destinația de „drum”, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, și transferată în domeniul public cu titlu gratuit anterior receptiei imobilului din subzona S_Is*.

Strada „A” propusă prin P.U.Z. va fi echipată edilitar și realizată la strat de uzură anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta. Aceasta va fi transferată în domeniul public cu titlu gratuit, conform propunerii din planșa „U.11- proprietăți asupra terenurilor”, anterior receptiei ultimei construcții de pe parcelele cu acces direct din aceasta.

Subzona verde cu acces public nelimitat va fi amenajată în baza unui proiect de specialitate și transferată în domeniul public cu titlu gratuit anterior recepției imobilului din subzona S_Is*.

Întrucât 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, emiterea autorizațiilor de construire pentru investiții (altele decât cele pentru realizarea infrastructurii tehnico-edilitare și a serviciilor de proximitate/dotări pentru cartier) se va face ulterior realizării de către Municipalitatea a lucrărilor de infrastructură rutieră necesare îmbunătățirii capacitații de circulație, dar nu mai târziu de 31.12.2026.

Tinând 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. 3238 din 30.07.2019, 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. În urma verificării de către consilierul din cadrul Biroului Strategiei 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.

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 căror 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 – de urbanizare, str. Colonia Sopor 37G poate fi supus dezbatării și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef Daniel Pop

Şef birou arh. Andreea Mureşan

Consilier juridic Luiza Maria Gogozan

Red.lex. consilier arh. Edith Heczei

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

13.07.2022