

RAPORT DE SPECIALITATE
privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea
P.U.Z – parcelare și construire locuințe unifamiliale, Aleea Eclipsei - est

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 690493 /1/ 17.08.2022 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. – parcelare și construire locuințe unifamiliale, Aleea Eclipsei – est.

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 355017/433/11.07.2021, Ploeanu Doru Alin și Ploeanu Adina Gabriela, solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. – parcelare și construire locuințe unifamiliale, Aleea Eclipsei - est.

Documentația a fost întocmită de Detrei Arhitectura S.R.L., arh. urb. Alina S. Popescu, la comanda beneficiarilor: Ploeanu Doru Alin și Ploeanu Adina Gabriela, pe o parcelă proprietate privată, identificată cu nr. cad. 312113.

Din punct de vedere al evoluției urbanistice a zonei, terenul a fost încadrat conform PUG 1999 preponderent în U.T.R. CB3- poli tertiar principal și parțial în U.T.R. CM3- zona mixta continand institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comert, hoteluri, restaurante, loisir), activitati productive mici, nepoluante si locuinte iar conform P.U.G. 2014 terenul este încadrat preponderent în U.T.R. ULiu - Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban și parțial în U.T.R. Ve - Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic.

Teritoriul reglementat, în suprafață de 1,285 ha este delimitat de strada Eclipsei în partea de est, str. Voievodul Glad la vest, zona reglementată prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 254/2016 la sud și limita U.T.R. Liu la nord. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat (terenul beneficiarilor) și zona de influență a acesteia.

În vederea inițierii elaborării P.U.Z. a fost emis Avizul de oportunitate nr. 250 din 22.03.2018. Categoriile funcționale stabilite prin Avizul de oportunitate sunt zonă de locuințe cu regim redus de înălțime și zonă verde de protecție a apelor. Având în vedere faptul că amplasamentul studiat are o zonă verde generoasă reglementată prin PUG, nu s-a mai solicitat instituirea unei subzone verzi pentru zona rezidențială propusă. De asemenea, ținând cont că în cadrul aceleiași unități teritoriale de referință, în vecinătatea sudică a amplasamentului reglementat prin prezentul PUZ, la o distanță mai mică de 100m, există instituită o subzonă de instituții și servicii publice sau de interes public (*prin PUZ aprobat prin Hotărârea nr.830/2020*), nu s-a solicitat prin Avizul de oportunitate reglementarea unei noi subzone de instituții și servicii publice sau de interes public.

Prin P.U.Z. se propune parcelarea terenului (*26 de parcele destinate construirii de locuințe individuale, 2 parcele cu destinația de spațiu verde cu acces public nelimitat, un imobil cu destinația de drum – strada „A” și două imobile cu destinația de drum, necesare lărgirii străzii Eclipsei și Voievodul Glad*) și stabilirea de reglementări specifice după cum urmează:

U.T.R. LIU1 Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban,

- *funcțiune predominantă*: locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora;

- *regim de construire*: izolat sau cuplat;

- *înălțimea maximă admisă*: trei nivele supraterane (S)+P+1+M, (S) +P+1+R, D+P+M, D+P+R; Hmax. cornișă = 8m, Hmax. coamă = 12m;

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;

- *indici urbanistici*: P.O.T. max =35% , C.U.T. max=0,9 ADC/mp;

- *retragere față de aliniament*:

- 3m față de strada Eclipsei;
- 3m pentru clădirile amplasate pe frontul nordic al străzii A;
- între 3m și 18 m pentru clădirile amplasate pe frontul sudic al străzii A, conform planșei 03 Reglementări urbanistice;
- garajele se vor retrage cu minim 6m față de aliniament pentru a permite parcare în față a autoturismelor;

- *retragere față de limitele laterale*:

- pentru parcelele 3,7,11,15,19,23: pe limita laterală vestică și minim 3m față de limita laterală estică;
- pentru parcelele 1,5,9,13,17,21: pe limita laterală estică și minim 3m față de limita laterală vestică;
- pentru parcelele 4,10,16,22: minim 6m față de limita laterală estică și 3m față de limita laterală vestică. În cazul în care fațada nu dispune de goluri, se admite amplasarea la 1m față de limita laterală vestică;
- pentru parcelele 6, 12, 18, 24, 28: minim 3m față de limitele laterale. În cazul în care fațada nu dispune de goluri, se admite amplasarea la 1m față de limita laterală vestică și minim 3m față de cea estică;
- pentru parcelele 2,8,14 și 20 : minim 6m față de limita laterală estică și minim 3,5m față de limita laterală vestică;
- pentru parcela cu nr. 26: minim 3m față de limita laterală estică și minim 3,5m față de limita laterală vestică;
- garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2.8m;

- *retragere față de limitele posterioare*: H clădire dar nu mai puțin de 6m;

- *circulații, accese*: accesul la amplasament se realizează din strada Eclipsei și strada Voievodul Glad reglementate la ampriză de 12m prin P.U.Z. aprobat prin Hotărârea nr. 254/2016. Accesul pe parcele se realizează din strada „A” propusă prin P.U.Z. la ampriză de 9 m, cu alveolă pentru stație de transport în comun și patru supralărgiri pe latura sudică, în afara profilului de 9m. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil, cu lățime maximă de 6 m;

- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei. Necesarul locurilor de parcare : min un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mica de 100mp și minim două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100mp;

- *echipare tehnico-edilitară*: toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale (apă, canalizare, electrica, gaz).

U.T.R. Ve - Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic (UTR existent)

- *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 ,lucrări și amenajări hidrotehnice;

- *indicatori urbanistici* - P.O.T. max = 1%, C.U.T. max= 0,01;

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

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

Anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele:

- Suprafețele de teren necesare lărgirii și modernizării străzii Eclipsei și străzii Voievodul Glad la ampriză de 12m (pe tronsonul adiacent P.U.Z.) vor fi dezmembrate din parcelele initiale și înscrise în CF cu titlu de „drum”;
- Strada „A” propusă prin P.U.Z. se va înscrie în CF cu titlul de „drum”, se va echipa edilitar, iar partea carosabilă a acesteia (inclusiv parcaji, alveolă și 4 supralărgiri pe latura sudică) va fi realizată la strat de uzură.

Anterior recepției construcțiilor propuse:

- Se va aduce la strat de uzură partea pietonală a străzii „A”, se vor planta minim 10 arbori cu circumferința de min. 35cm măsurată la 1m de la colet și se va amplasa mobilier urban (coșuri de gunoi);
- Se va amenaja spațiul verde cu acces public nelimitat din vecinătatea străzii Voievodul Glad, în baza unui proiect de specialitate (plantații înalte, medii și joase, mobilier urban, alei pietonale);
- Se vor aduce la strat de uzură strada Eclipsei și strada Voievodul Glad (regularizate la profil rezidențial de 12m) de la intersecția cu str. Romul Ladea până la amplasamentul studiat prin PUZ, în conformitate cu prevederile Avizului Siguranța Circulației nr. 209999/446/2020.

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, emiterea 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 Municipialitate, dar nu mai târziu de 2026.

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

Pentru documentația P.U.Z. s-a emis Avizul arhitectului șef nr. 49 din 5.05.2021, fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism.

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. 4640 din 17.12.2020, 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, 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 P.U.Z. parcelare și construire locuințe unifamiliale, Aleea Eclipsei – est, 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 Gogoșan

Red.1 ex. Consilier arh. Anamaria Popa

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

19.08.2022