

RAPORT DE SPECIALITATE
privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea
P.U.Z. de urbanizare, strada Speranței – latura nordică

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 809873/1/18.10.2022 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. de urbanizare, strada Speranței – latura nordică. Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 417431/433/2021, Babasan Alexandru, Babasan Lucia, Zimbru Grigor, Zimbru Ana, Timpau Ilie, Timpau Gabriela, Timpau Cristian-Pavel, Timpau Andreea-Cornelia, Porsega Mihai, Porsega Diana-Claudia, Posega Nicolae, Posega Ioana, Tantau Viorel, Tantau Mariana, Pop Doru, Pop Maria, Apahideanu Maria, Goina Maria, Hasmasan Ana, Pop Ionut-Vlad, Pop Andra, Lup Ovidiu-Vlad, Lup Oana-Florina, Vulturar Alina, Pop Mihai-Sebastian, Agroclasic IB SRL, solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. de urbanizare, strada Speranței – latura nordică.

Documentația a fost întocmită de S.C. SFS Exhibit S.R.L., arh. urb. Raluca I. F. Toma, la comanda beneficiarilor: Babasan Alexandru, Babasan Lucia, Zimbru Grigor, Zimbru Ana, Timpau Ilie, Timpau Gabriela, Timpau Cristian-Pavel, Timpau Andreea-Cornelia, Timpau Andreea-Cornelia, Porsega Mihai, Porsega Diana-Claudia, Posega Nicolae, Posega Ioana, Tantau Viorel, Tantau Mariana, Pop Doru, Pop Maria, Apahideanu Maria, Goina Maria, Hasmasan Ana, Pop Ionut-Vlad, Pop Andra, Lup Ovidiu-Vlad, Lup Oana-Florina, Vulturar Alina, Pop Mihai-Sebastian, Agroclasic IB SRL, pe parcele de teren proprietăți private, identificate cu nr. cad. 282436, nr. cad 340013, nr. cad. 287524, nr. topo. 21654, nr. cad. 280633, nr. cad. 262088, nr. cad. 296042, nr. cad. 296041, nr. cad. 274506.

Din punct de vedere al evoluției urbanistice a zonei, terenul a fost încadrat conform PUG 1999 în V1a - Parcuri, gradini publice orasenesti si de cartier, scuaruri in ansambluri rezidentiale si fasii plantate publice, CB 4a - campus universitar, CB 4b – pol de cercetare, iar conform P.U.G. 2014 teritoriul reglementat este U.T.R. Uliu - Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban, iar zona de studiu este încadrată preponderent în UTR Uliu și parțial în UTR Ve, UTR Liu și UTR S_Uis.

Pentru zonele de urbanizare, Regulamentul local de urbanism nu permite autorizarea directă a executării lucrărilor de construire, ci condiționează autorizarea de elaborarea și aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 883 din 18.09.2018 în vederea inițierii elaborării P.U.Z. Având în vedere faptul că în vecinătatea nord-estică a amplasamentului reglementat prin prezentul PUZ, există instituită o subzonă de instituții și servicii publice sau de interes public , nu s-a solicitat prin Avizul de oportunitate reglementarea unei noi subzone de instituții și servicii publice sau de interes public.

Teritoriul reglementat, în suprafață de 10,4 ha (10.418,16mp) cuprinde parcelele de pe frontul estic al străzii Speranței, pe aliniamentul de la nr. 21 până la zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic, respectiv parte din imobilele cu nr. cad. 282436, nr. cad 340013, nr. cad. 287524, nr. topo. 21654, nr. cad. 280633, nr. cad. 262088, nr. cad. 296042, nr. cad. 296041, nr. Cad. 274506. Zona de studiu (15,5ha), cuprinde imobilele mai sus menționate, în integralitatea lor.

Prin P.U.Z se propune parcelarea terenului și stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

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

- *funcțiune predominantă*: locuințe individuale (unifamiliale) și locuințe semicolective/familiale (pe parcelele cu front la strada Speranței sau cu o suprafața mai mare de 400mp);

- *regim de construire*: izolat sau cuplat;

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

- *indici urbanistici*: P.O.T max =35% , C.U.T max=0,9 ADC/mp;
- *retragere față de aliniament*: 5m față de aliniamentul propus al străzii Speranței, respectiv 3m față de strada nou propusă prin P.U.Z. Garajele se vor retrage cu minim 6m față de aliniament pentru a permite parcare în față a unui autoturism;
- *retragere față de limitele laterale*: H/2 din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3m. 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 6,00m;
- *circulații, accese*: din strada Speranței și din strada propusă prin PUZ cu ampriza de 9 m;
- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei, necesarul locurilor de parcare calculându-se conform Anexei 2 aferentă Regulamentul aferent P.U.G.;
- *echipare tehnico-edilitară*: toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale (apă, canalizare, electrica, gaz).

-U.T.R. S_Va* – Subzonă verde: scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

- *funcțiune predominantă*: spații verzi (plantații înalte, medii și joase), mobilier urban;
- *condiții de amplasare, utilizare și configurare a clădirilor*: nu e cazul;
- *indici urbanistici* : P.O.T max.= 5%, C.U.T max= 0,1;

Anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele:

- Suprafața de teren necesară lărgirii și modernizării strazii Speranței la ampriză de 18m (pe tronsonul adiacent PUZ) se va dezmembra din parcela inițială, înscris în CF cu titlu de „drum” și aduce la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca strada Speranței.
- Strada nou propusă prin P.U.Z. la ampriză de 9m, se va înscrie în CF cu titlul de „drum”, se va echipa edilitar, iar partea carosabilă a acesteia (inclusiv locurile de staționare de la nivelul carosabilului) va fi realizată la strat de uzură.

Anterior recepției construcțiilor propuse:

- Se va aduce la strat de uzură partea pietonală a străzii propuse prin P.U.Z și se va amenaja fâșia verde plantată adiacentă carosabilului. Strada va fi echipată complet, cu iluminat stradal, coșuri de gunoi, iar plantațiile înalte de aliniament (minim 10 arbori) vor avea circumferința de min.35cm măsurată la 1m de la colet.
- Se va amenaja spațiul verde, cu acces public nelimitat din subzona S_Va în baza unui proiect de specialitate (plantații înalte, medii și joase, mobilier urban).

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 Municipality, 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. 130 din 14.07.2022, fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism.

Pentru documentația P.U.Z. s-a emis avizul Serviciului Siguranța circulației nr. 125552/446/2019. Documentația supusă aprobării în Consiliul Local respectă condiția impusă prin Avizul Serviciului Siguranța Circulației, respectiv s-a revizuit modul de organizare al intersecției str. Speranței – str. Dimitrie Onciul – str. Remenyik Sandor.

Demersurile în vederea elaborării P.U.Z. au fost începute în baza certificatului de urbanism nr. 1574 din 20.04.2018 (prelungit în temeiul Legii nr. 55/2020), în baza căruia s-a emis Avizul Arhitectului Șef nr. 338 din 23.12.2020. La data depunerii cererii nr. 417431/433/2021 pentru promovare spre aprobare în Consiliul Local, certificatul de urbanism nr. 1574 din 20.04.2018, precum și avizele emise pentru P.U.Z. obținute în baza acestuia, erau în termen de valabilitate.

Pe parcursul derulării procedurii de aprobare, certificatul de urbanism nr. 1574 din 20.04.2018 a expirat la data de 06.06.2022, fiind emis certificatul de urbanism nr. 1731 din 5.07.2022, cu menținerea avizelor obținute în baza certificatului de urbanism emis anterior. Pe cale de consecință a fost emis Avizul Arhitectului șef nr. 130 din 14.07.2022, cu valabilitate pe durata certificatului de urbanism nr. 1731 din 5.07.2022.

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. 1731 din 5.07.2022, 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).

Demersurile în vederea elaborării P.U.Z. au fost începute în baza certificatului de urbanism nr. 1731 din 5.07.2022, prelungit în temeiul Legii nr. 55/2020. La data depunerii cererii nr. 417431/433/2021 pentru promovare spre aprobare în Consiliul Local, certificatul de urbanism nr. 1574/20.04.2018, precum și avizele emise pentru P.U.Z. obținute în baza acestuia, erau în termen de valabilitate.

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. de urbanizare, strada Speranței – latura nordică, 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.AP.

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

18.10.2022