

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de urbanizare, Colonia Sopor - nord

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 859629/1/11.11.2022 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de urbanizare, Colonia Sopor – nord;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 418939/433/2022, Micle Valer Ioan și asociații solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. – de urbanizare, Colonia Sopor - nord.

Documentația a fost întocmită de S.C. ARHI ACTUS S.R.L., la comanda beneficiarilor: Micle Valer Ioan, Micle Andreea-Bianca, Simon Daniel, Simon-Bodea Mariana-Corina, Turcu Andreea-Nicoleta, Costea Adriana-Maria, Pavel Ion, Grecu Adrian Ion, Grecu Cristina Oana, Constantinescu Cezar-Bogdan și Constantinescu Ana-Maria, pentru un teren în suprafață măsurată de ~ 9501 mp aflat în proprietate privată, ce cuprinde imobilele cu nr. cad. 322570, nr. cad. 326737, nr. cad. 270386, nr. cad. 301129, nr. cad. 301130, nr. cad. 280376, nr. cad. 315879 și nr. cad. 315880.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z. în suprafață de ~ 9501 mp, este situat pe frontul nordic al străzii de interes local (C.F. nr. 296720, nr. topo./cad. 14401) ce se desprinde din strada Borhanciuului spre sud-est, în dreptul numărului administrativ 108A prov., fiind delimitat în partea de nord de terenul aflat în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca (nr. cad. 344517), iar în partea de est de parcelele de pe frontul vestic al străzii Jorj Voicu. Accesul la amplasament se realizează din domeniul public – strada de interes local înscrisă în C.F. nr. 296720, nr. topo./cad. 14401 – 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 teritorii 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. 7 din 7.01.2020 în vederea inițierii elaborării P.U.Z. Categoriile funcționale propuse prin Avizul de oportunitate sunt zonă de locuințe cu regim de înălțime mic și subzonă verde. Având în vedere faptul că Municipiul Cluj-Napoca are demarat un proiect de realizare a unui HUB EDUCAȚIONAL (creșă, grădiniță, școală, liceu, etc.) în vecinătatea nordică a amplasamentului studiat prin prezentul P.U.Z. s-a apreciat că nu este necesară instituirea subzonei S_Is.

Pe teritoriu reglementat există fond construit fără acte, o cabană din lemn, care este propusă pentru deființare.

Prin P.U.Z. se propune parcelarea terenului (*10 parcele destinate construirii de locuințe individuale cu regim redus de înălțime, spațiu verde cu acces public nelimitat, circulații*) și stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

UTR Lid* - Zonă de locuințe individuale

– *funcțiunea predominantă*: locuințe individuale (o singură unitate locativă pe parcelă);

– *regim de construire*: izolat sau cuplat;

– *retragerea față de aliniament*: alinierea clădirilor este obligatorie. Clădirile vor fi amplasate la 3 m față de aliniament. Pentru parcelele de colț, retragerea va fi realizată față de ambele aliniamente. În cazul garajelor se permite amplasarea pe aliniament, în cazul în care condițiile topografice ale terenului (pantă peste 8%) nu permit realizarea unei platforme pe zona aflată între alinierea clădirii și aliniament. Toate construcțiile vor fi amplasate în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția construcțiilor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (pavilioane, depozite unelte grădiniță) a căror suprafață însumată nu va depăși 25 m;

– *retragerea față de limitele laterale*: clădirile izolate vor fi retrase față de limitele laterale cu o distanță minimă de 3 m. În cazul garajelor se admite construirea pe limita laterală a parcelei cu următoarele condiții: respectarea retragerii minime de 3 m față de cealaltă limită laterală a parcelei și acoperirea calcanelor rezultate prin cuplarea garajelor a două parcele alăturate;

- *retragerea față de limita posterioară*: clădirile vor fi retrase cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m;
- *înălțimea maximă admisă*: două niveluri supraterane, respectiv (S)+P+E, (S)+P+M, D+P. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cota de acces în clădire la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. În cazul realizării ultimului nivel ca mansardă, înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată de la cota de acces la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt nu va depăși 12 m;
- *indicii urbanistici*: P.O.T. maxim = 20%, C.U.T. maxim = 0.4;
- *circulațiile și accesele*: autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Accesul la amplasament se realizează din circulație publică regularizată prin P.U.G. la profil tip III.E – 16 m și alee de interes local, propusă prin P.U.Z., cu ampriză de 9.75 m. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de minim 3 m. În cazul în care parcela se învecinează pe laturile laterale sau pe latura posterioară cu spații publice de tip scuar, se recomandă asigurarea unor accese pietonale din spațiile publice respective;
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei. Vor fi prevăzute două locuri de parcare (pe parcelă) din care cel puțin unul încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj;
- *echiparea tehnico-edilitară*: toate utilitățile vor fi asigurate prin racordare la rețelele edilitare publice disponibile. Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea echipării edilitare urbanistice a teritoriului. 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 bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi. 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 împrejurimi) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din domeniul public;
- *spații libere și spații plantate*: pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe sol natural vor ocupa minim 50% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație joasă, medie și înaltă. Spațiile verzi amenajate vor cuprinde cel puțin un arbore la 100 mp. Pe fâșia de teren între stradă/spațiul public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de față), minim 50% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

UTR S_Va* - 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, componente ale amenajării peisagere, construcții pentru activități culturale și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- *înălțimea maximă admisă*: (S)+P. Hmax. = 4 m;
- *condiții de amplasare a clădirilor*: minim 5 m față de aliniament, limitele laterale și limita posterioară;
- *indici urbanistici*: P.O.T. maxim = 5%, C.U.T. maxim = 0.1;
- *circulații și accese*: accesul se realizează din strada de interes local (C.F. nr. 296720, nr. topo./cad. 14401);
- *staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcare a automobilelor pe teritoriul spațiilor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deservește activitățile de întreținere a zonelor verzi).

Pentru documentația P.U.Z. s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 191 din 15.12.2021, Avizul nr. 226 din 18.10.2022 fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism și Avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 346415/446/2022.

Conform Avizului nr. 346415/446/2022 emis de către Serviciul Siguranța Circulației se avizează favorabil amenajarea a patru locuri de staționare auto pentru vizitatori, din care: două locuri de staționare auto vor fi asigurate pe latura sudică a străzii noi propuse „A” și două locuri de staționare auto vor fi asigurate în planul de amenajare a străzii Sopor.

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

Suprafețele de teren necesare regularizării la ampriză de 16 m a străzii publice de interes local (C.F. nr. 296720, nr. topo./cad. 14401) ce se desprinde din strada Borhanciului, vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu titlul de „drum”, anterior emiterii autorizației de construire pe parcelele cu acces direct din acesta. Anterior recepției construcțiilor vor fi aduse la strat de uzură (asfalt) strada de acces cu suprafețele dezmembrate în vederea lărgirii acesteia și amenajarea celor două locuri de parcare pentru vizitatori conform Avizului Serviciului Siguranța Circulației nr. 346415/446/2022.

Strada de interes local propusă prin P.U.Z. (str. A), cu ampriză variabilă (9.75 m pe tronson I și 6 m carosabil cu loc de întoarcere pe tronsonul II), va fi înscrisă în C.F. cu titlul de „drum”, echipată edilitar (inclusiv iluminat stradal), iar partea carosabilă realizată la strat de uzură anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta, în baza unui proiect specialitate. Anterior recepției

construcțiilor propuse vor fi realizate la strat de uzură trotuarele, se vor planta cel puțin șase arbori de aliniament (cu circumferința minimă de 35 cm măsurată la 1 m de la colet) și amenaja două locuri de staționare auto pentru vizitatori, pe latura sudică a străzii.

Spațiul verde cu acces public nelimitat (UTR S_Va*) va fi amenajat în baza unui proiect de specialitate anterior recepției locuințelor propuse. Se vor planta un număr minim de 5 arbori cu circumferința de cel puțin 35 cm măsurată la 1 m 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, 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 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. 1979/18.05.2020, 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. În urma verificării de către consilierul din cadrul Biroului Strategii urbane responsabil cu informarea și consultarea populației, s-a respectat procedura de consultare 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 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, Colonia Sopor - nord poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef Daniel Pop

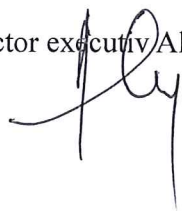
Șef birou arh. Andreea Mureșan

Consilier juridic Luiza Maria Gogoșan

Red. 1 ex. consilier arh. Edith Heczei

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

 11.11.2022