

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

Nr. 907548/433/07.12.2022.

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare , str. Colonia Breaza - sud

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 907500/1/7.12.2022 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare ;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 506859/433/11.05.2022, OLINCA CONSTANTIN, OLINCA ANA, OLINCA CONSTANTIN CRISTIAN, OLINCA LIANA-ADELA, S.C. DEZIMO CLU S.R.L., S.C. IMOINSTANT S.R.L., PRISCORNIȚĂ IULIA, PRISCORNIȚĂ MARINEL-CĂTĂLIN, SZOKE EVA, KAPDEBO GERTRUD, KRUPPA BELA, ANTAL IOAN, SAS OCTAVIAN-GABRIEL, SAS MANUELA-CRISTINA, JEFLEA LAURA VIORICA, JEFLEA BENIAMIN, JEFLEA DOCHIȚA, BENK EDITH, BENK ARPAD, DREVE OCTAVIAN, BOCOȘ VASILE, BOCOȘ MARIA, FLOAREA FELICIA RODICA ȘI CRIȘAN CRISTIAN VASILE solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.D. de urbanizare, str. Colonia Breaza - sud.

Documentația a fost întocmită de S.C. CSC CONSTRUCTION S.R.L., la comanda beneficiarilor, pentru o suprafață de teren de 27.530 mp aflată în proprietate privată, ce cuprinde imobilele cu nr. cad. 281233, nr. cad. 292600, nr. cad. 292598, nr. cad. 292601, nr. cad. 316129, nr. cad. 337104, nr. cad. 332556, nr. cad. 331224, nr. cad. 288002, nr. cad. 288003, nr. cad. 288004, nr. cad. 297022, nr. cad. 314929, nr. cad. 332557, nr. cad. 253159, nr. cad. 316190, nr. cad. 311937, nr. Cad. 311943 .

Zona de studiu cuprinde o suprafață totală de 3,0630 ha din care prin prezentul P.U.Z. se reglementează 27.530 mp. Teritoriul reglementat este delimitat de stradă de interes local - Colonia Breaza (nr. cad. 340487) în partea de nord, limită U.T.R. Lip și str. Breaza în partea de est, limită U.T.R. Lir în partea de sud și limită cadastrală (nr. cad. 284095) în partea de vest.

Accesul la amplasament se realizează din strada Colonia Breaza, stradă înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1196 și din str. Breaza, stradă înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1117.

Conform P.U.G. terenul reglementat prin P.U.Z. este încadrat preponderent în **UTR ULiu- Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban**, zonă pentru care Regulamentul local de urbanism nu permite autorizarea directă a executării lucrărilor de construire, ci condiționează autorizarea de elaborarea și aprobarea în prealabil a unui Plan Urbanistic Zonal. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 1154 din 25.11.2019 pentru inițiere PUZ.

Prin P.U.Z. se stabilesc reglementări urbanistice în ceea ce privește regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.(cf. Art. 47 alin. 5 din Legea nr. 350/2001).

P.U.Z. propune dezvoltarea unui teren în suprafață de 27.530 mp pe bază de structură parcelară, respectiv 36 de parcele destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime (UTR Liu*), o parcelă destinată instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public (UTR S_Is*), două parcele destinate activităților economice cu caracter terțiar (UTR S_Et*), o parcelă cu destinația de spațiu verde cu acces public nelimitat (UTR S_Va) și imobile destinate circulațiilor aferente dezvoltării propuse.

- U.T.R. Liu* – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

-funcțiunea predominantă: locuințe individuale (unifamiliale) și familiale (două unități locative pe parcelă, unități suprapuse sau alipite) și anexele acestora - garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine;

- regim de construire: deschis;

- 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). Pe parcelele cu suprafața mai mică de 500 mp se admite numai construirea de locuințe individuale(unifamilială). Pe

parcelele cu suprafața mai mare sau egală cu 500 mp se admite și construirea de locuințe semicolective (familiale), cu două unități locative (unități suprapuse sau alipite).

-*înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R. Retragera 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;

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

-*retragerea față de aliniament*: între 3m și 5m conform planșei A5 – „Reglementări urbanistice”. Garajele vor fi retrase cu cel puțin 6m de la aliniament, pentru a permite pacarea în față a unui autoturism. Toate clădirile vor fi amplasate în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filogorii, pavilioane, depozite pentru unelte de grădină) a căror suprafață însumată va fi de maxim 15mp;

-*retragerea față de limitele laterale*: minim 3 m. Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, vor putea fi alipite limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m;

-*retragerea față de limita posterioară*: înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m. Garajele vor fi retrase cu cel puțin 6m față de limita posterioară.

-*circulații și accese*: accesul pe parcele se realizează din străzi de interes local : str. Colonia Breaza (regularizată la ampriză de 12 m), strada Breaza (ampriză 9m) și strada “A” propusă prin PUZ cu ampriză de 9m.

Pentru parcelele cu locuințe individuale se poate prevedea un singur acces pietonal și un singur acces auto. Pentru parcelele cu locuințe semicolective (familiale), având unitățile locative alipite și pentru parcelele de colț (cu acces la două străzi) se admite realizarea a două accese auto și două accese pietonale pe parcelă;

-*staționarea autovehiculelor* : se va organiza exclusiv în interiorul parcelelor. Necesarul locurilor de parcare:

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

(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;

-*echiparea tehnico-edilitară*: Toate utilitățile se vor asigura prin racordarea la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament 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 spațiul public.

- U.T.R. S_Is* – subzona instituții și servicii publice și de interes public

-*funcțiune predominantă*: funcțiuni de învățământ (grădiniță) și sănătate (creșă);

-*regim de construire*: deschis;

- *înălțimea maximă admisă* : 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. Retragera 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 maxim = 25 % , C.U.T maxim = 0,5;

- *retragere față de aliniament* : între 5m și 8m, conform planșei A5- „Reglementări urbanistice”

- *retragerea față de limitele laterale*: clădirile vor fi retrase de la limita laterală estică cu o distanță minimă de 5 m și de la limita laterală sudică cu cel puțin 13m;

- *retragerea față de limita posterioară*: nu e cazul (parcelă de colț, cu deschidere la două străzi) ;

- *circulațiile, accesele*: Accesele auto și pietonale se realizează din strada Colonia Breaza și strada “A”. Pe parcelă pot fi prevăzute două accese auto și două pietonale. Accesul auto va avea lățimea de minim 2,5m, maxim 5,5m;

- *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;

- *echiparea tehnico-edilitară*: Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurime. 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 împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

- U.T.R. S_Et* – subzona de activități economice cu caracter terțiar

- *funcțiune predominantă*: alimentație publică, servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, dotări sportive, administrative (birouri, sedii de companii), spații comerciale cu ADC de max. 1000 mp, cazare turistică, sănătate și funcțiuni culturale;

- *regim de construire*: deschis;

- *înălțimea maximă admisă* :

Pentru parcelă cu suprafața mai mică de 1000mp: trei nivele 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. Retragera 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 8m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;

Pentru parcele cu suprafața mai mare de 1000mp: patru nivele supraterane. Totalizat regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații - (S)+P+2E+R, (S)+P+2E+M, D+P+2E. Retragera 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 12m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m;

- *indicii urbanistici* : P.O.T maxim = 40 % , C.U.T maxim = 1,2;

- *retragere față de aliniament* : între 5m și 8m, conform planșei A5- „Reglementări urbanistice”. Garajele vor fi retrase cu cel puțin 6m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism. Toate clădirile vor fi amplasate în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 35m;

- *retragerea față de limita laterală* : clădirile vor fi retrase de la limita laterală cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii (măsurată de la cota terenului natural), dar cu nu mai puțin de 3 m;

- *retragerea față de limita posterioară* : clădirile vor fi retrase de la limita posterioară cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii (măsurată de la cota terenului natural), dar nu mai puțin de 6 m;

- *circulațiile, accesele*: Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumuri publice. Accesul pe parcele se realizează din străzi de interes local (circulații publice) : str. Colonia Breaza și strada Breaza. Pe o parcelă se pot prevedea unul sau două accese auto și unul sau două accese pietonale, în funcție de necesități. Lățimea accesului auto va fi de minim 2,5m – maxim 5,5m.

- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza exclusiv în interiorul parcelei, necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament local de urbanism aferent PUG;

- *echiparea tehnico-edilitară*: Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurime. 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 împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

- U.T.R. S_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, edicule, componente ale amenajării peisagere;

- *indicatori urbanistici* - P.O.T max = 5%, CUT max= 0,1;

- *înălțimea maximă admisă*: Hcornișă – maxim 5m, regim de înălțime P;

- *retragere față de aliniament, limitele laterale și posterioară*: minim 5m;

- *circulațiile, accesele*: accesul la subzona verde se realizează din strada „A” propusă prin P.U.Z.;

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

- echiparea tehnico-edilitară: Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Pentru documentația P.U.Z s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 77/26.04.2022 (având la baza Certificatul de urbanism nr. 590/18.02.2019), iar ulterior Avizul Arhitectului Șef nr. 122 /4.07.2022 (în baza Certificatului de urbanism nr. 1387/3.06.2022, emis în aceleași condiții urbanistice ca și certificatul de urbanism nr. 590/2019).

Totodată, pentru documentația PUZ s-a emis Avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 104139/446/6.08.2020 și adresa nr. 348235/446/31.03.2022. Condițiile din Avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 104139/446/6.08.2020 și adresa nr. 348235/ 446 din 31.03.2022, referitoare la profilele stradale (*inclusiv razele de viraj la intersecții si neinclusiunea de parcare în profilul stradal pe tronsonul de drum infundat*) sunt implementate în planșa „Reglementări urbanistice”.

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 Colonia Breaza (*inclusiv suprafața necesară realizării unei alveole pentru stație de transport în comun pe frontul sudic al străzii, cu lungime de min. 30m și lățime de min.3m, în baza unui proiect de specialitate*), vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în CF cu titlu de „drum”, anterior emiterii oricărei autorizații de construire pe parcele, iar până la recepția acestora vor fi aduse la strat de uzură. Amenajarea alveolei pentru stație de transport în comun va fi realizată de beneficiar.
2. Anterior emiterii oricărei autorizații de construire pe parcele, vor fi realizate lucrările de extindere a rețelelor edilitare pe strada Colonia Breaza (pe porțiunea adiacentă PUZ), în baza unor proiecte de specialitate, iar strada va fi adusă la strat de piatră spartă cilindrată. Până la recepția oricărei construcții, strada va fi adusă la strat de uzură (asfalt) pe toată lungimea tronsonului nordic (între tronsonul vestic și strada Breaza) , conform cerinței din Avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 104139/446/6.08.2020 și adresa nr. 348235/ 446 din 31.03.2022. Pe porțiunea adiacentă PUZ, străzii i se va asigura un profil de 12m, iar de la teritoriul reglementat prin PUZ, până la tronsonul vestic al străzii Colonia Breaza, strada va fi asfaltată în ampriza existentă.
3. Strada „A” propusă prin P.U.Z cu ampriză de 9m, va fi echipată edilitar, iar partea carosabilă a acesteia (*cu lățime de 6m, incluzând bandă auto și locurile de staționare pentru vizitatori la nivelul carosabilului*) va fi realizată la strat de uzură anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta. Până la recepția construcțiilor, vor fi realizate trotuarele, vor fi echipate cu mobilier urban (coșuri de gunoi, bănci), inclusiv iluminat stradal și se vor planta arbori de aliniament (câte unul la 3 locuri de staționare), cu circumferința de minim 35cm măsurată la 1m de la colet. Strada “A” va avea sens unic și acces public nelimitat.
4. Spațiul verde cu acces public nelimitat (UTR S_Va) va fi amenajat în baza unui proiect de specialitate anterior recepției ultimei construcții de pe frontul nordic al străzii “A” (loturile 7 – 16)
5. Clădirea cu destinația servicii de interes public (creșă/grădiniță) din subzona S_Is*, realizată în baza unui proiect de specialitate, va fi recepționată anterior recepției oricărei construcții din zona Liu*.

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. 1387/03.06.2022, 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. 590/18.02.2019, prelungit în temeiul Legii nr. 55/2020. La data depunerii cererii nr. 506859/433/11.05.2022 pentru promovare spre aprobare în Consiliul Local, certificatul de urbanism nr.

590/18.02.2019, 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.

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 (*anunț ziar, afișare proiect pe site-ul primăriei, afișare panou informativ pe amplasament, iar suplimentar s-au transmis notificări proprietarilor parcelelor învecinate, în baza datelor furnizate de inițiatorul P.U.Z.*), răspunzându-se observațiilor primite în perioada 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 Breaza - sud, 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 Gogoran

Red. lex. Carmen Emilia Coțofan

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

09.12.2022.