

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare,
str. Borhanciului – str. Theodor Pallady

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 37752/1/17.01.2023. al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - de urbanizare, str. Borhanciului – str. Theodor Palady;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 866452/433/15.11.2022, S.C. IMC PROPERTIES S.R.L. fostă S.C. INTEGRATED MOBILE COMMUNICATIONS S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. - de urbanizare, str. Borhanciului – str. Theodor Pallady.

Documentația a fost întocmită de S.C. IMC PROPERTIES S.R.L. (fostă S.C. INTEGRATED MOBILE COMMUNICATIONS S.R.L.) reprezentată prin Deac Ioan Ciprian, VÂLCELEAN VALENTIN VASILE, VÂLCELEAN KRISZTINA, SMURDUCAN LIA CORINA, LIDL ROMANIA SOCIETATE ÎN COMANDITA, DANCIU SUSANA, VĂDAN ANA, BIZO SEPTIMIU-DAN, BIZO IOANA la comanda beneficiarilor, pentru o suprafață de teren de 17.828 mp (suprafața măsurată 17.728 mp), aflată în proprietate privată, identificată prin nr. cad. 325170, nr. cad. 325169, nr. cad. 307836, nr. cad. 324782, nr. cad. 297378, nr. cad. 295749, nr. Cad. 296216, nr. cad. 307837.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z., în suprafață de 17.828 mp (suprafața măsurată 17.728 mp), este delimitat de str. Theodor Palady la est, str. Borhanciului la sud, UTR Ve la vest și parcele cu fond construit la nord.

În ceea ce privește evoluția urbanistică a zonei, teritoriul a fost încadrat conform PUG 1999 preponderent în UTR L3c (locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi) și parțial în UTR V4 (spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și a zonelor umede), UTR V5 (culoare de protecție față de infrastructura tehnică) și UTR CB3 (poli terțiari principali).

Conform P.U.G 2014, terenul reglementat este încadrat preponderent în UTR ULiu/P.U.Z. - Zonă de urbanizare, locuințe cu regim redus de înălțime și parțial în UTR Ve (zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic) , UTR Vpr (Zonă verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică) și UTR Lliu (locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban). Pentru zonele de urbanizare, 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 s-a emis Avizului de oportunitate nr. 201 din 24.07.2020.

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).

Planul urbanistic Zonal propune dezvoltarea unui teren în suprafață de 17.828 mp (suprafața măsurată 17.728 mp) pe bază de structură parcelară, respectiv 8 parcele destinate construirii de locuințe (cu suprafețe mai mari de 500 mp fiecare), cu regim redus de înălțime (UTR Lliu), o parcelă subzonă cu activități economice cu caracter terțiar (S_Et), o parcelă subzonă de instituții și servicii publice și de interes public (S_Is), o parcelă subzonă spații verzi (S_Va), un imobil destinat circulației str. „A” și suprafața rezervată pentru lărgirea străzii Theodor Pallady și a str. Borhanciului și aleii de interes local din vecinătatea vestică a amplasamentului (nr. cad. 286028).

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

- *funcțiunea predominantă*: locuințe individuale (unifamiliale) și locuințe semicolective (familiale) de tip izolat;

- *regimul 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. 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 = 35 %, C.U.T maxim = 0,9 ADC/mp;

- *retragerea față de aliniament*: 3 m față de strada Theodor Pallady și 5 m față de strada „A” propusă prin PUZ. Garajele vor fi retrase cu minim 6 m de la aliniament, pentru a putea permite parcare în față a unui autoturism;

- *retragerea față de limitele laterale*: minim 3 m; prin excepție garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire se vor putea alipi 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 decât 6 m.

- *circulații și accese*: accesul la amplasament se realizează din strada Borhanciului, din strada Theodor Pallady și din strada „A” propusă prin PUZ, cu ampriză de 9 m. Prin PUZ se propune constituirea străzii „A” din strada Theodor Pallady în vederea deservirii celor 8 parcele propuse și realizarea unui loc de întoarcere auto. Pentru fiecare parcelă se poate prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. În cazul locuințelor semicolective se permite realizarea a doua accese auto. Accesul carosabil pe parcelă va avea o lățime de maxim 3 m.

- *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 minim 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 bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. 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 spațiul public.

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

- *funcțiunea predominantă*: comerciale, alimentație publică, financiar-bancare;

- *regim de construire*: deschis;

- *înălțimea maximă admisă* : 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. Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,8 m 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 = 40 %, C.U.T maxim = 1,8;

- *retragere față de aliniament*: min. 3 m;

- *retragerea față de limita laterală*: clădirile vor fi retrase de la limita laterală cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, 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 înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m;

- *circulațiile, accesele*: Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumuri publice. Accesul pe parcelă se realizează din străzi de interes local (circulații publice): str. Borhanciului și strada Theodor Pallady. Pe o parcelă se pot prevedea unul sau două accese auto și unul sau două accese pietonale, în funcție de necesități.

- *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 bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. 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_Is* – subzona instituții și servicii publice și de interes public

- *funcțiune predominantă*: funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult;
- *regimul de construire*: deschis;
- *înălțimea maximă admisă*: Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m; (1-2) S+P+3E;
- *indicii urbanistici*: P.O.T maxim = 60 % , C.U.T maxim = 2,2;
- *retragere față de aliniament*: min. 5 m față de str. Borhanciului și min. 4,5 m față de str. Theodor Pallady;
- *retragerea față de limitele laterale nordică și nord-vestică*: min. 6 m și min. 5 m, conform planșei U5, Reglementări urbanistice;
- *circulațiile, accesele*: Accesele auto și pietonale se realizează din strada Borhanciului;
- *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;
- *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 bransament 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

- *funcțiunea 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;
- *indicatorii urbanistici* - P.O.T max = 5%, CUT max= 0,1;
- *înălțimea maximă admisă*: Hcornișă – maxim 4 m, regim de înălțime P;
- *retragere față de aliniament, limitele laterale și posterioară*: minim 3 m;
- *circulațiile, accesele*: accesul la subzona verde se realizează din strada Theodor Pallady;
- *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.

Se mențin prevederile R.L.U. P.U.G. pentru suprafețele de teren încadrate în U.T.R. Vpr și U.T.R. Ve.

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

În conformitate cu prevederile *Avizului Serviciului Siguranța Circulației nr. 434867/446/26.07.2021 emis pentru P.U.Z.* având în vedere Hotărârea Comisiei de sistematizare a circulației nr. 334224/2021 s-a avizat cu următoarele condiții:

a. Autorizațiile de construire, altele decât cele pentru realizarea rețelelor edilitare, a rețelei stradale aferentă P.U.Z, a spațiilor comerciale și a celor medicale se vor elibera numai după realizarea lucrărilor preconizate până în anul 2027 la centura metropolitană, accesul spre nodul rutier al străzii Borhanciului cu centura, lărgirea străzii Borhanci spre intersecție, respectiv reamenajarea și lărgirea intersecției str. C-tin Brâncuși-Fagulului-Romul Ladea-Borhanci pentru girație cu cale inelară de 2 benzi carosabile.

b. Va fi modernizată/asfaltată strada „A” propusă prin P.U.Z. cu lățimea de 9 m (6 m carosabil, două trotuare de 1,5 m, respectiv a bretelelor de acces dinspre str. Borhanci),

Strada Theodor Pallady, va fi modernizată (adusă la strat de uzură) pe toată lungimea frontului la stradă a terenului studiat, reglementată conform planșei U5- Reglementări urbanistice, la ieșirea în strada Borhanci se vor realiza trei benzi carosabile (2 de ieșire, 1 de intrare) și 2 trotuare cu lățimea de minim 1,5 m fiecare.

Va fi reorganizată și reamenajată str. Borhanci între pod și str. Theodor Pallady cu lărgirea părții carosabile pentru realizarea unei benzi pentru virajul la stânga, va fi realizată alveola de transport în comun pentru sensul de venire spre oraș, va fi relocalată trecerea de pietoni din poziția existentă de pe str. Borhanci cu str. Theodor Pallady în cealaltă parte a intersecției.

Va fi întocmit proiect de specialitate pentru toate lucrările de amenajare impuse.

Toate lucrările de amenajare impuse vor fi realizate anterior emiterii autorizației de construire a spațiului comercial și a celei cu funcțiune de sănătate.

Suprafețele de teren necesare regularizării străzii Borhanciului, străzii Theodor Pallady și aleii de interes local cu nr. cad. 286028, vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în CF cu titlul de „drum” anterior emiterii autorizațiilor de construire, iar până la recepția construcțiilor vor fi transferate în domeniul public, cu titlul gratuit suprafețele de teren aferente străzii Theodor Pallady și străzii Borhanciului (*conform propunerii din planșa U07- Proprietatea asupra terenurilor*).

Suprafața de teren adiacentă pâraului Becaș, încadrată în U.T.R. Vpr și U.T.R. Ve, va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în CF cu titlu de „spațiu verde”, amenajată în baza unui proiect de specialitate și transferată în domeniul public, cu titlu gratuit (*conform propunerii din planșa U07- Proprietatea asupra terenurilor*), anterior recepției construcțiilor din U.T.R. Liu.

Pentru documentația P.U.Z s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 3 din 6.01.2023, fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism și Avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 434867/446/26.07.2021.

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. 3820/12.09.2018, prelungit până la data de 06.06.2023 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 (anunț ziar, afișare proiect pe site-ul primăriei, afișare panou informativ), 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, str. Borhanciului – str. Theodor Pallady, 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 Gogozan

Red.1ex. arh. Carmen Coțofan

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

17.01.2023