

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Câmpului

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 500186/1/27.04.2023 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Câmpului;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 447777/433/2021 și nr. 937225/433/2022, S.C. M&O GENERAL CONSTRUCT S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. – parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Câmpului.

Documentația a fost întocmită de S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L., la comanda beneficiarei: S.C. M&O GENERAL CONSTRUCT S.R.L., pentru un teren în suprafață măsurată de aproximativ 0.8 ha. aflat în proprietate privată, ce cuprinde imobilele cu nr. cad. 290053 (înscris în C.F. nr. 290053) și nr. cad. 317023 (înscris în C.F. nr. 317023).

Teritoriul studiat prin P.U.Z., în suprafață de aproximativ 0.8 ha. este situat în vecinătatea estică a str. Câmpului și este încadrat în U.T.R. ULiu. Acesta cuprinde zona reglementată prin prezentul P.U.Z. în suprafață de aproximativ 0.8 ha. accesibilă din strada Câmpului (*stradă înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1154*) și vecinătățile adiacente.

Conform prevederilor P.U.G., terenul reglementat prin P.U.Z. este încadrat în U.T.R. ULiu – *Zona de urbanizare, zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban*, 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. 962 din 22.10.2018 în vederea inițierii elaborării P.U.Z.

Prin P.U.Z. se propune parcelarea terenului, respectiv: 11 parcele pentru construirea de locuințe (cu regim redus de înălțime), o parcelă pentru construirea unui imobil de servicii de interes public, o parcelă cu destinația de spațiu verde cu acces public nelimitat, o parcelă cu destinația de „drum” – str. „A” – și o parcelă – suprafață de teren necesară regularizării străzii Câmpului.

Prin P.U.Z. nu se instituie regim derogatoriu, propunerea este în concordanță cu prevederile R.L.U. aferent P.U.G.

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

U.T.R. Liu/P.U.Z. – Locuințe familiale:

– *funcțiune predominantă*: locuințe individuale (unifamiliale) și familiale (semicolective, cu două unități locative alipite sau suprapuse) pe parcele cu suprafață minim de 550 mp. Pe parcelele cu suprafață minim de 800 mp se admit două unități locative (locuințe unifamiliale) dispuse în regim de construire izolat;

– *regim de construire*: izolat;

– *înălțimea maximă admisă*: trei nivele supraterane: S+P+1+M/R și D+P+M/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;

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

- retragerea față de aliniament: min. 3 m;
- retragerea față de limitele laterale: min. 3 m;
- retragerea față de limitele posterioare: min. 6 m;
- circulații, accese: din strada Câmpului regularizată la ampriza de 12 m, din stradă de interes local propusă cu ampriza de 9 m;
- staționarea autovehiculelor: se va organiza în interiorul parcelei;
- echipare tehnico-edilitară: existentă pe str. Câmpului.

U.T.R. S_Is – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente

- funcțiune predominantă: instituții și servicii publice și de interes public (funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni educaționale);
- regim de construire: deschis;
- înălțimea maximă admisă: S+P+2E+R;
- indici urbanistici: P.O.T. max. = 50%, C.U.T. max. = 1.8;
- retragere față de aliniament: min. 3 m;
- retragere față de limitele laterale: min. 3 m;
- retragere min. față de limitele posterioare: min. 3 m;
- circulații, accese: din strada Câmpului regularizată la ampriza de 12 m, strada de interes local propusă cu ampriza de 9 m;
- staționarea autovehiculelor: se va organiza în interiorul parcelei, necesarul calculându-se conform anexei 2 din PUG;
- echipare tehnico-edilitară: existentă pe str. Câmpului.

U.T.R. S_Va – Subzonă verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat

- funcțiune predominantă: subzonă verde cu acces public nelimitat;
- înălțimea maximă admisă: (S)+P;
- indici urbanistici: P.O.T. max. = 5%, C.U.T. max. = 0,1;
- circulații, accese: din strada „A”, de interes local propusă cu ampriza de 9 m;
- echipare tehnico-edilitară: existentă pe str. Câmpului.

Pentru documentația P.U.Z. s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 118 din 4.07.2022 și avizul nr. 21 din 13.02.2023 fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism, precum și Avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 912491/446/9.12.2022.

Anterior emiterii autorizațiilor de construire pentru imobilele de locuit:

- suprafața de teren necesară regularizării str. Câmpului la profil de 12 m (6 m din ax drum existent) va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în C.F. cu titlu de „drum” și adusă la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca și str. Câmpului;
- suprafața de teren necesară amenajării alveolei pentru transportul în comun, va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în C.F. cu titlu de „drum”, adusă la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca și str. Câmpului și transferată în domeniu public cu titlu gratuit;
- suprafața de teren necesară amenajării străzii de interes local (str. „A”) propusă va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în C.F. cu titlu de „drum”, va fi asfaltată și i se va asigura profilul de 9 m, din care 6 m parte carosabilă, respectiv un loc de întoarcere;
- va fi realizată semnalizarea rutieră orizontală și verticală, precum și realizarea rețelelor pluviale, rețelelor edilitare, de iluminat public, etc. conf. Avizului Siguranța Circulației 912491/446/9.12.2022.

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiara acesteia, inclusiv lucrările de infrastructură rutieră, conform prevederilor din Avizul nr. 912491/446/9.12.2022 emis de către Serviciul Siguranța Circulației.

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. 1544/20.06.2022, 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).

La data solicitării promovării documentației spre aprobare în Consiliul Local avizele de amplasament erau în valabilitate. Demersurile în vederea elaborării P.U.Z. au fost începute în baza certificatului de urbanism nr. 1218/27.03.2018, prelungit în temeiul Legii nr. 55/2020. Pe parcursul derulării procedurii de aprobare, certificatul de urbanism nr. 1218/27.03.2018 a expirat la data de 07.06.2022, fiind emis certificatul de urbanism nr. 1544/20.06.2022. Pe cale de consecință s-a actualizat Avizul Arhitectului șef, emițându-se Avizul Arhitectului șef nr. 118 din 4.07.2022 și avizul nr. 21 din 13.02.2023.

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, suplimentar fiind notificați 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.

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 – parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Câmpului poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef Daniel Pop

Șef birou arh. Andreia Mureșan

Consilier juridic Luiza Maria Gogozan

Red.1ex.

Consilier Cristina Bartha

Arh. Edith Heczei

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

24.04.2023.