

Nr. 763196 din 14.09.2023

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea
Planul Urbanistic Zonal - de urbanizare, strada Făgetului – vest

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 762165/1/14.09.2023 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - de urbanizare, strada Făgetului – vest;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 693059/433/18.08.2022 și completările depuse sub nr. 771763/433/29.09.2022 și nr. 607002/2023 Bochiș Lucian, Dușa Ștefan și Dușa Maria solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Plan Urbanistic Zonal - de urbanizare, strada Făgetului – vest.

Documentația a fost întocmită de S.C. TRF Consult S.R.L. la comanda beneficiarilor Bochiș Lucian, Dușa Ștefan și Dușa Maria pentru o suprafață de teren de 12547 mp aflată în proprietate privată, identificată prin nr. cad. 294424 și nr. cad. 267465. Accesul la amplasament se realizează din strada Făgetului (înscrișă în inventarul domeniului public la poziția 1282).

Conform P.U.G. terenul reglementat prin P.U.Z. este încadrat preponderent în UTR ULiu - Zonă de urbanizare, zonă cu regim redus de înălțime și parțial în UTR Vp - Zonă verde – păduri în intravilan. 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 a fost emis Avizul de oportunitate nr. 90 din 31.09.2020 pentru inițiere PUZ.

Suprafața de teren încadrată în UTR Vp este de 2818, 32mp, din care 257mp au categoria de folosință „pădure”, pentru care s-a emis avizul favorabil nr. 10763/1.06.2023 al Gărzii Forestiere. Prin PUZ se institue subzona S_Vpa – subzona pădurilor cu rol de agrement pentru suprafața încadrată în UTR Vp, iar pe cei 257mp nu sunt prevăzute niciun fel de obiective/lucrări/construcții.

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 1,254 ha pe bază de structură parcelară, respectiv 17 parcele destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime (UTR Liu_F), cu suprafața minimă de 350 mp și conform cu prevederile RLU aferent Liu din PUG, o parcelă cu destinația de spațiu verde cu acces public nelimitat (UTR S_Vpa), astfel că suprafața terenului ocupată de spațiu verde se suplimentează și un imobil destinat circulației aferente dezvoltării propuse.

Față de prevederile RLU PUG pentru zona de locuințe cu regim redus de înălțime, PUZ-ul stabilește o reglementare specifică privind dezvoltarea în adâncime, până la 28m (față de max. 25m cât e regula generală stabilită prin PUG).

Prevederi RLU PUZ propuse:

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

- *funcțiune predominantă:* locuințe individuale (unifamiliale) în regim izolat sau cuplat;

- *regim de construire:* deschis;

- *înălțimea maximă admisă:* două nivele supraterane. Suplimentar față de acesta este admisă o mansardă sau un nivel retras. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații - (S)+P+E+M, (S)+P+E+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 max. = 35 %, C.U.T max. = 0.9;

- *retragerea față de aliniament*: 6m față de strada propusă prin PUZ, 5m față de strada Făgetului. Prin excepție, pentru parcelele adiacente girăției de pe strada nou propusă, se vor aplica retragerile conform planșei „Reglementări urbanistice”. Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 28 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp;

- *retragerea față de limitele laterale*:

- a) construcțiile vor fi amplasate la o distanță minimă de 3 m față de limitele laterale de proprietate.
- b) construcțiile pot fi amplasate pe o limită laterală de proprietate, în regim de construire cuplat, cu condiția să existe o convenție de vecinătate care să asigure acoperirea calcanelor
- c) 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. Pentru amplasarea garajelor pe limita de proprietate, cu respectarea condițiilor anterior precizate, nu este necesară convenția de vecinătate;

- *retragerea față de limita posterioară*: clădirile (inclusiv garajele) se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu minim 6 m;

- *circulațiile și accesele*: autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la un drum reglementat, în mod direct. De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 5 m. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile;

- *staționarea autovehiculelor*: Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei. Necesarul de parcaje: Locuințe individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate, 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;

- *echiparea tehnico-edilitară*: toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale (apă, canalizare, electrica, gaz); 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 spațiul public.

U.T.R. S_Vpa – Subzonă a pădurilor cu rol de agrement (cu acces public nelimitat);

- *funcțiune predominantă*: promenadă, alergare, odihnă, călărie, deplasări velo;

- *indicatori urbanistici*: P.O.T max = 0, CUT max = 0;

- *înălțimea maximă admisă, retragerea față de aliniament, retragerea față de limitele laterale și posterioară*: nu este cazul;

- *circulațiile și accesele*: Accesul la subzonă se realizează din strada propusă prin PUZ, ce se desprinde din str. Făgetului. Se vor prevedea accese de serviciu, pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor. Pentru aleile pietonale și velo se vor utiliza sisteme rutiere specifice - de regulă agregate compactate. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate;

- *staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcarele automobilelor pe teritoriul zonelor verzi.

Strada propusă prin P.U.Z, reglementată la ampriză de 9m, cu supralărgire pentru realizare girăție și platformă de staționare auto, va fi echipată edilitar, iar partea carosabilă a acesteia, adusă la strat de uzură, în baza unui proiect de specialitate, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele. Anterior recepției construcțiilor, vor fi amenajate trotuarele, realizate lucrările de semnalizare rutieră verticală/orizontală, iar strada va fi transferată în domeniul public, cu titlu gratuit, conform propunerii din planșa „Proprietatea asupra terenurilor”.

Subzona verde, cu acces public nelimitat, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlu de „spațiu verde” anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele. Aceasta va fi amenajată în baza unui proiect de specialitate și transferată în domeniul public, cu titlu gratuit (conform propunerii din planșa „Proprietatea asupra terenurilor”), anterior recepției ultimei construcții din zona de locuințe propusă. Spațiul verde va conține plantații înalte (*cel puțin 5 arbori cu*

circumferința minimă de 35cm măsurată la 1m de la colet) medii și joase, mobilier urban, corpuri de iluminat și alte amenajări specifice.

Având în vedere vecinătatea lăcașului de cult, pe teritoriul reglementat prin PUZ nu a fost necesară instituirea subzonei S_Is. Totodată, în urma consultării populației, s-a renunțat la instituirea subzonei S_Et. Inițial documentația de urbanism propunea instituirea unei subzonei S_ET (Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial) dar în urma procedurii de consultare și informare a populației precum și a dezbaterilor din ședințele Comisiei Tehnice de Amenajarea a Teritoriului și de urbanism s-a renunțat la instituirea acestei subzone, păstrându-se doar subzona S_Vpa.

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

Pentru documentația P.U.Z s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 166 din 1.08.2022, fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism.

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. 19 din 6.01.2020 (cu termen de valabilitate până în 6.06.2023), în conformitate cu prevederile Art.56, alin.6 din Legea nr. 350/2001. La momentul depunerii documentației spre aprobare în Consiliul Local, certificatul de urbanism era în valabilitate, iar documentația însoțită de toate avizele solicitate prin certificat. Suplimentar față de avizele cerute inițial prin certificatul de urbanism, la faza de aprobare s-a solicitat Avizului Gărzii forestiere, aviz obținut în 15.06.2023. Documentația PUZ este însoțită de tariful de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru specialistul RUR care a elaborat documentația.

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), 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, str. Făgetului - vest, 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. lex., Adina Bîrjăc

Direcția Juridică,

Director executiv, Alina Rus

19.09.2023