

Nr. 762895/433/14.09.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. parcelare și construire locuințe unifamiliale, str. Liviu Rusu – str. Sfânta Maria

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 762677/1/14.09.2023 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. parcelare și construire locuințe unifamiliale, str. Liviu Rusu – str. Sfânta Maria;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 72212/433/2023 și a completărilor ulterioare depuse cu nr. 512498/433/2023, Nicoară Radu Marian, Nicoară Ovidiu Mihai, Nicoară Viorica, Nicoară Gavril, Sita Ioan Valentin, Rusu Marius Cosmin, Marian Laurențiu Ioan, Marian Diana Florina, Duțu Dan Tudor, solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. parcelare și construire locuințe unifamiliale, str. Liviu Rusu – str. Sfânta Maria.

Documentația a fost întocmită de arh. urb. Valeria Minodora Mihai - Birou Individual de Arhitectură, la comanda beneficiarilor: Nicoară Radu Marian, Nicoară Ovidiu Mihai, Nicoară Viorica, Nicoară Gavril, Sita Ioan Valentin, Rusu Marius Cosmin, Marian Laurențiu Ioan, Marian Diana Florina, Duțu Dan Tudor, pe parcele de teren proprietăți private, identificate cu nr. cad. 337485, nr. cad. 321434, nr. cad. 320254, nr. cad. 319800, nr. cad. 319803, nr. cad. 319804, nr. cad. 314059, nr. cad. 319810, nr. cad. 271064, nr. cad. 263205.

Din punct de vedere al evoluției urbanistice a zonei, teritoriul studiat prin prezenta documentație a fost încadrat conform P.U.G. 1999 în U.T.R. B2 - Subzona pentru case de vacanță, conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L nr. 424/2014 în subzonă de locuințe cu regim redus de înălțime (U.T.R. Liu-FA) și zonă de agrement privat (U.T.R. Aapp-FA), iar conform P.U.G. aprobat prin HCL 493/2014 în U.T.R. ULid – Zonă de urbanizare, Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă. Pentru teritoriile situate în U.T.R. Ulid, 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. 64 din 9.06.2021 în vederea inițierii elaborării P.U.Z.

Teritoriul reglementat, în suprafață de 13 951mp, este delimitat de strada Liviu Rusu în partea de nord, limita U.T.R. Aapp în partea de vest, limită U.T.R. Ve și U.T.R. Vp în partea de sud și limite cadastrale (parcelele de pe frontul vestic al străzii Carpenului) în partea de est. Zona de studiu cuprinde teritoriul de reglementat și vecinătățile adiacente. Accesul la amplasament se realizează din str. Liviu Rusu- stradă înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 716, pe str. Sfânta Maria- stradă privată identificată prin nr. topo. 17055, nr. topo. 11276/1, nr. topo. 18297 și pe aleea Garofiței stradă privată identificată prin nr. cad. 319772 și nr. cad. 319773.

Urbanizarea zonei a început în baza P.U.Z. aprobat prin H.C.L nr. 424/3.11.2014, prin care s-a reglementat organizarea circulației (str. Sfânta Maria, aleea Garofiței) și s-au stabilit reglementări urbanistice în vederea construirii. La data prezentă, majoritatea parcelelor de pe frontul estic al străzii Sfânta Maria prezintă fond construit – locuințe cu regim redus de înălțime.

În ceea ce privește parcelarul, prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L nr. 424/3.11.2014 s-a stabilit ca pentru zona de locuințe cu regim redus de înălțime, parcela să aibă o suprafață minimă de 800mp, iar indicatorii urbanistici – POT max 60%, CUT max 0,6. Există astfel o concordanță între prevederile P.U.Z. aprobat anterior PUG 2014 și prevederile PUG 2014, în ceea ce privește caracterul zonei și densitatea locuirii.

Având în vedere că documentația P.U.Z. aprobat prin H.C.L nr. 424/3.11.2014 nu a reglementat subzone de servicii publice sau de interes public și spații verzi cu acces public nelimitat, iar aceasta a produs efecte prin construcțiile edificate și realizarea circulațiilor, autoritatea publică locală a apreciat, la faza avizului de oportunitate, că nu se impune instituirea de subzone funcționale,

încadrarea funcțională stabilită prin avizul de oportunitate fiind zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, în concordanță cu vechea reglementare și prevederile PUG 2014.

Planul urbanistic Zonal propune dezvoltarea unui teren în suprafață de 13951 mp pe bază de structură parcelară, respectiv - 14 parcele cu suprafețe minime de 800 mp, destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime de mică densitate (U.T.R. Lid1) și imobile destinate circulațiilor aferente dezvoltării propuse.

U.T.R Lid1 Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă;

- *funcțiune predominantă:* locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat cu o unitate locativă pe parcelă și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine;

- *regim de construire:* izolat;

- *înălțimea maximă admisă:* două niveluri supraterane. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+M, (S)+P+1E (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, P – parter, M – mansarda, E– Etaj). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m;

- *indicii urbanistici:* P.O.T max. = 20 %, C.U.T max. = 0.4 . Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber \geq 1,40 m);

- *retragerea față de aliniament:* alinierea clădirilor este obligatorie. Clădirile vor fi retrase cu 5 m de la aliniament. Pentru parcelele de colț, retragerea de 5 m se va realiza față de ambele aliniamente. Garajele vor fi retrase cu cel puțin 6m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism;

- *retragerea față de limitele laterale:* clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 3,00 m. 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 2,80 m;

- *retragerea față de limitele posterioare:* clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m. Garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei;

- *amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:* distanța minimă dintre două clădiri (casa și anexa) aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 4,5 m. În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m;

- *circulațiile și accesele:* accesul pe parcele se realizează din str. Sfânta Maria (regularizată la 6m carosabil și trotuare de 1,5m) și alea Garofiței (cu ampriză 6m, din care 3m carosabil și trotuare de 1,5m). Pe o parcelă se poate prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de min. 3 m pentru un autovehicul și max. 5 m pentru 2 autovehicule. Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile;

- *staționarea autovehiculelor:* se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje: Locuințe individuale (unifamiliale), inclusiv în cazul în care ocupații 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,

- *alte activități – conform Anexei 2 din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.;*

- *echiparea tehnico-edilitară:* toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice disponibile. În zonă nu există rețele publice de canalizare. Apele uzate menajere se vor epura utilizând sisteme individuale și ulterior vor fi utilizate local sau infiltrate în sol, în interiorul parcelei. 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 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 domeniul public.

Anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele:

- suprafețele de teren necesare lărgirii străzii Liviu Rusu și străzii Sfânta Maria la ampriză de 9 m (*cu asigurarea la intersecție a unei raze de viraj de 9m*), prelungirii aleii Garofiței, cu ampriză de 6 m și lărgirii aleii Garofiței la intersecția cu str. Sfânta Maria (*în vederea asigurării a unei raze de viraj de 9m*), astfel cum sunt marcate pe planșa U03- Reglementări urbanistice, vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în CF cu titlu de „drum”;
- va fi adusă la strat de uzură (asfalt) strada Liviu Rusu, de la intersecția cu strada Făgetului până la intersecția cu strada Sfânta Maria;
- strada Sfânta Maria și aleea Garofiței vor fi echipate edilitar (apă, electrica, gaz), iar partea carosabilă a acestora va fi adusă la strat de uzură;

Anterior recepției construcțiilor propuse:

- vor fi realizate trotuarele străzii Sfânta Maria și aleii Garofiței, iar suprafața de teren necesară regularizării străzii Liviu Rusu (pe tronsonul adiacent P.U.Z.), va fi transferată în domeniul public, cu titlu gratuit , conform propunerii din planșa U05 – Regimul juridic și circulația terenurilor.

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

Pentru documentația P.U.Z. s-a emis Avizul arhitectului șef nr. 5 din 9.01.2023, fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism, cu următoarele condiții :

- indicatorii urbanistici admiși pentru U.T.R. Lid1 vor fi POT max 20 % și C.U.T max. = 0.4 (în concordanță cu prevederile R.L.U. P.U.G aferent U.T.R. ULid),
- prelungirea aleii Garofiței, din care se realizează accesul la parcelele P5și P6, va avea ampriza de 6m (în loc de 5m), astfel cum are și aleea Garofiței (3m carosabil + trotuare de 1,5m).

În documentația supusă aprobării în Consiliul Local au fost implementate condițiile impuse prin Avizul Arhitectului șef.

Pentru documentația prezentată s-a emis Avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 925165/446/16.12.2022. Ca și studii de fundamentare s-au întocmit: expertiză geotehnică și studiu topografic.

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. 3735 din 6.10.2020, 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 (*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.*), 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 căreia 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 P.U.Z. parcelare și construire locuințe unifamiliale, str. Liviu Rusu – str. Sfânta Maria, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef arh. Daniel Pop

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Consilier juridic Luiza Maria Gogozan

Red.1 ex. inspector arh. Anamaria Popa

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

15.09.2023.