

Nr. 275620/433/15.02.2024

RAPORT DE SPECIALITATE
a proiectului de hotărâre privind aprobarea
P.U.Z. dezvoltare zonă rezidențială, str. Galaction Liviu Munteanu est

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 275575/1/15.02.2024 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. dezvoltare zonă rezidențială, str. Galaction Liviu Munteanu - est;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 699276/433/2023 și a completărilor ulterioare depuse cu nr. 7723/433/2024 și nr. 265310/433/2024, Pașca Doru Nicolae, Breaz Monica, Potfălean Ileana, Potfălean Pavel, Bercan Ramona-Cristina, Holmgren Mats Rickard, Holmgren Pavla, Mihăilescu Anca-Letiția și Mihăilescu Valentin-Constantin solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. dezvoltare zonă rezidențială, str. Galaction Liviu Munteanu - est.

Documentația a fost întocmită de S.C. SPIN STUDIO S.R.L., arh. urb. Adrian T. Ilie, la comanda beneficiarilor: Pașca Doru Nicolae, Breaz Monica, Potfălean Ileana, Potfălean Pavel, Bercan Ramona-Cristina, Holmgren Mats Rickard, Holmgren Pavla, Mihăilescu Anca-Letiția și Mihăilescu Valentin-Constantin, pe parcele aflate în proprietate privată, identificate prin nr. cad. 284262, nr. cad. 262498, nr. cad. 297519, nr. cad. 326084.

Din punct de vedere al evoluției urbanistice a zonei, terenul a fost încadrat conform P.U.G. 1999 în U.T.R. B2 - Subzona pentru case de vacanță, iar conform P.U.G. 2014 preponderent în U.T.R. ULid- Zonă de urbanizare, Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă și parțial în U.T.R. Lid- Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă și U.T.R. Ve- Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic. Pentru zonele de urbanizare, 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. 126 din 9.08.2021 pentru inițiere P.U.Z.

Conform prevederilor avizului de oportunitate, teritoriu de reglementat este delimitat de strada Profesor Nicolae Mărgineanu în partea de sud, limita intravilanului în partea de est, U.T.R. Ve în partea de vest și zona constituită, reglementată prin P.U.Z aprobat cu H.C.L. nr. 37/2016 în partea de nord. Întrucât imobilele cu nr. Cad. 287330 și nr. Cad. 287330 prezintă fond construit, edificat în baza unor documentații de urbanism aprobate anterior PUG 2014, acestea nu fac obiectul reglementării specifice a prezentului PUZ. Acestea au fost incluse în zona de studiu, ca elemente existente.

Suprafața teritoriului reglementat prin PUZ este de 11.769mp. Amplasamentul este accesibil din strada prof. Nicolae Mărgineanu, stradă inclusă în inventarul domeniului public la poziția 1619. Accesul pe parcele se realizează din strada "A", propusă prin P.U.Z., cu ampriză de 9m, stradă ce se desprinde din str. prof. Nicolae Mărgineanu. Prin propunerea P.U.Z. se elimină o disfuncționalitate existentă în zonă, în ceea ce privește aleea de interes local (formată din nr. cad. 297519 și nr. Cad. 326084) , din vecinătatea vestică a amplasamentului (alee existentă de tip fundătură aflată în proprietate privată pe care se face accesul la imobilul cu nr. cad. 312096), prin realizarea unei conexiuni cu strada "A", care va facilita tranzitul rezidenților din zonă.

Având în vedere ca această alee existentă oferă un acces secundar din strada Galaction Liviu Munteanu la teritoriul reglementat prin P.U.Z., prin avizul Avizul Arhitectului șef nr. 6 din 11.01.2022 și nr. 45 din 12.02.2024, nu s-a impus astfăltarea străzii Galaction Liviu Munteanu ci a străzii prof. Nicolae Mărgineanu, stradă de pe care se face accesul la zona reglementată prin P.U.Z.

În ceea ce privește reglementarea specifică instituită prin P.U.Z., raportat la reglementările de ordin general ale Regulamentului PUG, acesta vizează amplasarea clădirilor față de aliniament respectiv: prin PUZ se stabilește pentru zona de locuințe amplasarea la 4m față de aliniament, în condițiile în care RLU PUG prevede o distanță minimă de 3m.

Planul urbanistic Zonal propune dezvoltarea unui teren în suprafață de 11.769 mp, pe bază de structură parcelară, respectiv 10 parcele destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime de mică densitate (UTR Lid*), o parcelă destinată instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public (UTR S_Is*), două parcele cu destinația de spațiu verde cu acces public nelimitat (UTR S_Va*) și imobile destinate circulațiilor aferente dezvoltării propuse.

Reglementări urbanistice propuse la nivelul zonelor și subzonelor:

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

- *funcțiune predominantă*: locuințe individuale (unifamiliale) cu regim redus de înălțime și anexele acestora (garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine);

- *regim de construire*: izolat;

- *înălțimea maximă admisă*: două niveluri supraterane. Totalizat regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații (S)+P+M, (S)+P+E, D+P. 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. = 20 %, C.U.T max. = 0.4 ADC/mp;

- *retragerea față de aliniament*: Alinierea clădirilor este obligatorie. Clădirile vor fi retrase cu 4m de la aliniament. Pentru parcelele de colț, retragerea 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*: minim 4,5 m; Garajele vor putea fi alipite limitelor laterale ale parcelelor, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m;

- *retragerea față de limitele posterioare*: clădirile (inclusiv garajele) vor fi retrase de la limita posterioară cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 12 m;

- *circulațiile și accesele*: accesul pe parcele se realizează din strada "A" propusă prin PUZ, cu ampriza de 6,5 m și 9 m (tronsoanel care deservește parcelele construibile), stradă care face legătura între două circulații publice - str. prof. Nicolae Mărgineanu și str. Galaction Liviu Munteanu. Pe o parcelă se poate prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil (cu lățime maximă de 3 m). Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

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

Necesarul locurilor de parcare:

- pentru locuințe individuale (unifamiliale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere – două locuri de parcare, dintre care cel puțin unul încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj.

- pentru servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate) – două locuri de parcare.

- alte activități – conform Anexei 2 din Regulamentul local de urbanism aferent PUG.

- *echiparea tehnico-edilitară*: Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice disponibile. Până la introducerea rețelei publice de canalizare în zonă, 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 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 de 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;
- *regim de construire*: deschis, izolat;
- *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 = 60 % , C.U.T maxim = 2,2;
- *retragere față de aliniament*: 5 m;
- *retragerea minimă față de limitele laterale*: min. 4,5 m;
- *retragerea față de limita posterioară* : H clădire, dar nu mai puțin de 8 m;
- *circulațiile, accesele*: accesul pe parcelă se realizează din strada "A" propusă prin PUZ. O parcelă va dispune de un singur acces carosabil cu lățimea maximă de 6m. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.
- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza exclusiv în interiorul parcelei, în garaje colective subterane/ supraterane sau în parcaje amenajate la sol, necesarul locurilor de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament local de urbanism aferent P.U.G.;
- *echiparea tehnico-edilitară*: Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice disponibile. Până la introducerea rețelei publice de canalizare în zonă, 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 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_Va* – subzonă verde - scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat;

- *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 = 0%, CUT max= 0;
- *înălțimea maximă admisă, retragere față de aliniament, limitele laterale și posterioară*: nu e cazul;
- *staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcare a automobilelor pe teritoriul zonelor verzi.
- *echiparea tehnico-edilitară*: iluminatul public se va face conform normelor în vigoare. Se pot prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor.

Condiții cu privire la realizarea infrastructurii rutiere și a subzonelor propuse:

Strada "A" propusă prin P.U.Z., va fi înscrisă în CF cu destinația de "drum", echipată edilitar, iar partea carosabilă a acesteia realizată la strat de uzură, în baza unui proiect de specialitate, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta, iar până la recepția construcțiilor vor fi realizate trotuarele, inclusiv iluminatul stradal. Strada „A” va avea acces public nelimitat.

Suprafața de teren necesară regularizării străzii prof. Nicolae Mărgineanu, pe tronsonul adiacent PUZ, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele. Până la recepția construcțiilor propuse, aceasta va fi adusă la strat de uzură (asfalt) și transferată în domeniul public cu titlu gratuit, conform propunerii din planșa A04- Plan obiective de utilitate publică și circulația terenurilor.

Subzonele verzi cu acces public nelimitat, reglementate prin P.U.Z., vor fi dezmembrate din parcelele inițiale, înscrise în C.F. cu titlul de "spațiu verde cu acces public nelimitat" și amenajate în baza unui proiect de specialitate, anterior recepției construcțiilor de pe frontul vestic al străzii "A".

Spațiile verzi amenajate va conține vegetație joasă, medie și înaltă (cel puțin 3 de arbori cu circumferința minimă de 35 cm măsurată la 1 m de la colet).

Strada prof. Nicolae Mărgineanu, va fi adusă la strat de uzură anterior recepției construcțiilor propuse, pe tronsonul adiacent P.U.Z. și până la intersecția cu strada Galaction Liviu Munteanu.

Imobilul cu nr. cad. 326084, se va înscrie în CF cu titlu de „drum“, anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă.

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

În baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 6 din 11.01.2022. Ulterior, pentru completare și modificare cuprins Aviz Arhitect Șef nr. 6 din 11.01.2022 s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 45 din 12.02.2024. Ca și studii de fundamentare s-au întocmit: expertiză geotehnică pe un teritoriu relevant delimitat de expert, studiu topografic.

Pentru documentația P.U.Z. s-a emis avizul Serviciului Siguranța circulației nr. 531363/446/2021. Documentația supusă aprobării în Consiliul Local respectă condițiile impuse prin Avizul Serviciului Siguranța Circulației.

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, fiind notificați toți 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.

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. 492 din 18.02.2021 (cu termen de valabilitate până în 18.02.2024), 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.

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 P.U.Z. dezvoltare zonă rezidențială, str. Galaction Liviu Munteanu est, 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 Gogoșan

Red.1 ex. Consilier arh. Anamaria Popa

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

A. Rus 15.02.2024