

RAPORT DE SPECIALITATE
privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea
P.U.Z. – Dezvoltare centru de agrement, Drumul Sfântul Ioan-sud

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 840979/1/07.11.2024 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. – Dezvoltare centru de agrement, Drumul Sfântul Ioan-sud;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 528404/433/2024, Tomoiagă-Nicola Cristian-Virgil solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. – Dezvoltare centru de agrement, Drumul Sfântul Ioan-sud.

Documentația a fost întocmită de S.C. TRANS FORM S.R.L., la comanda beneficiarilor: Tomoiagă-Nicola Cristian-Virgil, Tomoiagă-Nicola Raluca-Andreea, Nicola Felicia-Victoria și Nicola Patricia-Lavinia, pe un teren în suprafață de 2254 mp, aflat în proprietate privată (nr. topo. 22620/3/3, 22624/6, 22624/7). Teritoriul reglementat prin P.U.Z. este situat pe frontul sudic al Drumului Sfântul Ioan, fiind delimitat de Aleea Veveriței în partea de sud și parcelă cu fond construit în partea de vest. Accesul la amplasament se realizează din Drumul Sfântul Ioan, aflat în domeniul public (nr. cad. 341257, CF nr. 341257).

Din punct de vedere al evoluției urbanistice a zonei, terenul a fost încadrat conform P.U.G. 1999 parțial în U.T.R. B2 - Subzonă pentru case de vacanță, parțial în U.T.R. V6 – Păduri de agrement, iar conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014 în U.T.R. Aapp – Zonă de agrement pentru public /privat.

Conform prevederilor Regulamentului local de urbanism aferent UTR Aapp, pentru realizarea de facilități dedicate agrementului pentru public este necesară întocmirea unei documentații de urbanism, care va trata ca teme : integrarea în cadrul natural și peisaj, coerența cadrului construit, accesibilitatea, organizarea spațial-funcțională, infrastructura edilitară, sistemul de spații verzi / naturale etc. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 229 din 4.12.2023 pentru inițiere P.U.Z.

Prin P.U.Z. se studiază un teritoriu în suprafață de 2254 mp, pe care există fond construit propus spre desființare și se propune construirea un centru de agrement („country club”) cu facilități dedicate.

Documentația reglementează:

U.T.R. Aapp* – Zonă de agrement pentru public/privat

- *funcțiune predominantă:*

Agrement pentru public: facilități dedicate agrementului pentru public – alimentație publică, cazare turistică, sport în aer liber, spații de joacă pentru copii atât în aer liber cât și în interior, echitație, amenajări pentru activități în aer liber (*terenuri de sport, platforme cu destinații diverse, alee, parcaje*), alee, parcaje, edicule;

Agrement privat: grădinărit, culturi pomicole, viticole, apicultură, petrecerea timpului liber;

- *regim de construire:* deschis;

- *înălțimea maximă admisă:*

Agrement pentru public: trei nivele supraterane. 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 etajului neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul etajului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;

Agrement privat: (S)+P;

- *indici urbanistici:*

Agrement public și privat: P.O.T maxim = 10% pentru toate utilizările admise;

Agrement public: C.U.T maxim = 0,25 pentru toate utilizările admise;

Agrement privat: C.U.T maxim = 0,1;

- *retragere față de aliniament:*

Agrement pentru public: clădirile se vor retrage cu minim 8 m de la aliniament (Drumul Sfântul Ioan regularizat cf. P.U.G.)

Agrement privat: clădirile se vor retrage cu minim 5 m de la aliniament în cazul străzilor, drumurilor, aleilor de acces local și minim 8 m de la aliniament în celelalte cazuri;

- *retragerea față de limitele laterale și posterioare:* clădirile se vor retrage cu minim 6m pentru agrementul public și minim 3m în cazul agrementului privat;

- *amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:* agrement pentru public: distanța minimă între două clădiri 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 sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m; agrement privat: nu este cazul;

- *circulații, accese:* agrement pentru public/privat: accesul auto și pietonal se realizează din drumul Sfântul Ioan. Accesul existent din Aleea Veveriței se închide.

- *staționarea autovehiculelor:* se va organiza în toate cazurile în interiorul parcelelor, necesarul de parcaje calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. în situația agrementului pentru public. În cazul agrementului privat, se va asigura minim un loc de parcare/parcelă.

- *echipare tehnico-edilitară:*

Agrement pentru public: racordarea la rețelele edilitare publice este obligatorie. Acolo unde nu există rețele publice de canalizare, apele uzate menajere se pot 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 cu debite stabilite prin Avizul AN Apele Române – Administrația Bazinală de Apă Someș-Tisa. 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 domeniul public.

Agrement privat: Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi.

Suprafața de teren necesară regularizării Drumului Sf. Ioan va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă. Aceasta va fi întreținută ca spațiu verde (cu dalaj în dreptul accesului) până la modernizarea drumului Sf. Ioan de către municipalitate.

Pe fâșia adiacentă limitelor sudice și vestice, cu adâncimea de 6 m, se va planta vegetație înaltă (cel puțin 7 arbori cu circumferința minimă de 35 cm măsurată la 1 m de la colet).

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

În baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 83 din 13.03.2024. Ca și studii de fundamentare s-au întocmit: studiu geotehnic, studiu topografic, studiu de stabilitate generală.

Pentru documentația P.U.Z. s-a emis avizul Serviciului Siguranța circulației nr. 753038/446/2024. Documentația supusă aprobării în Consiliul Local respectă condiția impusă prin Avizul Serviciului Siguranța Circulației, respectiv Drumului Sfântul Ioan și se asigură profilul reglementat prin P.U.G.

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, panou informativ, anunț pe site-ul Primăriei), 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. Suplimentar au fost notificați toți proprietarii parcelelor învecinate (în baza datelor furnizate de inițiatorul

P.U.Z.), răspunzându-se observațiilor acestora. Documentația P.U.Z stabilește reglementări strict pe parcelele cu nr. topo. 22620/3/3, 22624/6, 22624/7.

Ținând cont de gradul de complexitate și prevederile documentației se propune stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de 3 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. 2174 din 20.09.2023, 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.

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 centru de agrement, Drumul Sfântul Ioan - sud, 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 Morărescu

Red.1 ex. Consilier arh. Camelia Găzu

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

07.11.2024