

RAPORT DE SPECIALITATE
a proiectului de hotărâre privind aprobarea
P.U.Z. dezvoltare zonă rezidențială (locuințe cu regim redus de înălțime), str. Colinei, nr. 8

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 894403/1/05.12.2024 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. dezvoltare zonă rezidențială (locuințe cu regim redus de înălțime), str. Colinei, nr. 8;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 515938/433/2024, Meseșan Romeo-Laurențiu solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. dezvoltare zonă rezidențială (locuințe cu regim redus de înălțime), str. Colinei, nr. 8.

Documentația a fost întocmită de S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L., la comanda beneficiarului: Meseșan Romeo-Laurențiu, pe o parcelă de teren aflată în proprietate privată, identificată cu nr. cad. 262744.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z., în suprafață de 1969 mp, cuprinde imobilul cu nr. cad. 262744, situat pe frontul vestic a străzii Colinei, delimitat de parcelele cu fond construit în partea sudică și nordică și limită UTR Ve în partea de vest. Accesul la amplasament se realizează din strada Colinei, stradă inclusă în inventarul domeniului public la poziția 1193.

Din punct de vedere al evoluției urbanistice a zonei, terenul a fost încadrat conform P.U.G. 1999 parțial în U.T.R. L3 - Subzona locuințelor individuale și colective mici (P+1, P+2), respectiv parțial în U.T.R. L2 - subzona locuințelor situate pe versanții slab construiți cu regim de construire izolat, având înălțimea maximă P+mansardă, iar conform P.U.G. 2014 teritoriul reglementat prin P.U.Z. este încadrat în *ULi/c - Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime - individuale și colective mici*. 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. 86 din 24.05.2023 în vederea inițierii elaborării P.U.Z. Prin Avizul de oportunitate nu s-a impus instituirea subzonei de instituții și servicii publice și de interes public, întrucât există în proximitate (pe strada Bucium și strada Grigore Alexandrescu - până în aproximativ 650m), dotări publice pentru învățământ. Totodată nu s-a impus instituirea subzonei verzi, întrucât în imediata vecinătate se află Parcul Colina.

Raportat la reglementările de ordin general ale Regulamentului P.U.G., prin P.U.Z. se instituie următoarele reglementări specifice pentru *zona de locuințe cu regim redus de înălțime*: în conformitate cu caracterul specific zonei învecinate, prin R.L.U. P.U.Z. se propune un regim de înălțime de două niveluri supraterane, cu următoarele configurații: (S)+P+1, (S)+P+M, (S)+P+R, D+P, în condițiile în care R.L.U. aferent P.U.G. prevede un regim de înălțime de trei niveluri supraterane, cu următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R.

Prin P.U.Z. se propune dezvoltarea unui teren pe bază de structură parcelară, respectiv trei parcele destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime, două parcele cu destinația de „drum” (o alee de utilitate privată și suprafața de teren necesară regularizării străzii Colinei), o parcelă cu destinația de „alei și spații verzi” și stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

U.T.R. Li/c_a* - Locuințe cu regim redus de înălțime (parcelele P1, P2 și P3)

- *funcțiunea predominantă*: locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat și anexele acestora; pentru parcela P3 se admite realizarea a două locuințe unifamiliale, construite în regim izolat.

- *regim de construire*: izolat;

- *înălțimea maximă admisă*: două niveluri supraterane. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1, (S)+P+M, (S)+P+R, 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 10 m;

- *indicii urbanistici*: P.O.T. max. = 35% , C.U.T. max. = 0,9;
 - *retragerea față de aliniament*: minim 5 m față de str. Colinei, minim 2 m față de alea de utilitate privată propusă prin PUZ;
 - *retragerea față de limitele laterale*:
 - pentru parcelele P1 și P2 - minim 3 m;
 - pentru parcela P3: minim 5 m față de limita laterală nordică și minim 6 m față de limita laterală sudică;
- 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;
- *retragerea față de limitele posterioare*: clădirile vor fi retrase de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m. Garajele vor fi retrase cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei;
 - *circulații, accese*: accesul pe parcele se realizează din alea de utilitate privată propusă prin PUZ, cu ampriză de 6m și loc de întoarcere, ce se desprinde din str. Colinei. 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*: în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale) izolate, 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;

- *echipare tehnico-edilitară*: toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Colinei, pe tronsonul adiacent PUZ (parcela P5 cf. Planșei U.04- Reglementări urbanistice) va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, iar până la recepția construcțiilor propuse va fi adusă la strat de uzură (asfalt);

Alea de utilitate privată propusă prin PUZ (parcela P4 cf. Planșei U.04- Reglementări urbanistice) va fi înscrisă în CF cu destinația de “drum” anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, iar până la recepția locuințelor va fi echipată edilitar complet și adusă la strat de uzură, în baza unui proiect de specialitate (autorizat).

Suprafața de teren adiacentă Văii Gârbăului (parcela P6 cf. Planșei U.04- Reglementări urbanistice) va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu destinația de „alei și spații verzi”, anterior emiterii autorizației de construire pe parcela P3.

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

Arhitectul Șef, în baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism, a emis avizul nr. 131 din 23.04.2024 și nr. 287 din 5.12.2024.

În ceea ce privește condițiile privind realizarea infrastructurii tehnico-edilitară, precizăm că în avizul de oportunitate nr. 86/24.05.2023 s-a precizat că echiparea edilitară și realizarea circulației nou propuse cade în sarcina investitorului/beneficiarului PUZ, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele. Datorită faptului că prin P.U.Z. se propune un număr redus de imobile (3 case familiale), că este o investiție de mică amploare și că circulația propusă prin PUZ este o alee de interes privat, o circulație de incintă, în urma analizării în ședința CTATU s-a revenit asupra reglementării circulației nou propuse prin PUZ și s-a stabilit ca această alee de utilitate privată, de incintă să fie realizată și echipată până la recepția locuințelor.

Pentru documentația P.U.Z. s-a emis avizul Serviciului Siguranța circulației nr. 748291/446/2024. Ca și studii de fundamentare s-au întocmit: studiu geotehnic și studiu topografic.

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.), 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 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. 2703 din 17.10.2022, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca, 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).

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).

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 (locuințe cu regim redus de înălțime), str. Colinei, nr. 8, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef arh. Daniel Pop

Sef serviciu arh. Andreea Mureșan

Consilier juridic Luiza Maria Morărescu

red.1ex. arh. Camelia Gâz

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

06.12.2024.