

RAPORT DE SPECIALITATE
a proiectului de hotărâre privind aprobarea

P.U.Z. – parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Kós Károly nr. 11 A

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 899804/1/09.12.2024 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Kós Károly nr. 11A;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 635610/433/2024 S.C. BUILDIT S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. – parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Kós Károly nr. 11A.

Documentația a fost întocmită de S.C. ARHIMAR SERV S.R.L., la comanda beneficiarilor: S.C. BUILDIT S.R.L. și BUIGA ADRIAN-ILIE, pe un teren aflat în proprietate privată, identificat cu nr. cad. 351154.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z., în suprafață de 3.941 mp, este situat pe frontul sudic al străzii Kós Károly, fiind delimitat de parcele cu fond construit în partea nordică, sudică și vestică și parcelă (nr. cad. 294655) liberă de construcții în partea estică. Accesul la amplasament se realizează din strada Kós Károly, stradă inclusă în inventarul domeniului public la poziția 1429.

Din punct de vedere al evoluției urbanistice a zonei, teritoriul reglementat a fost încadrat conform PUG 1999 preponderent în U.T.R. L3C - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi și parțial în U.T.R. V5 - culoare de protecție față de infrastructura tehnică, iar conform P.U.G aprobat prin HCL 493/2014 este încadrat preponderent în U.T.R. Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban și o porțiune neglijabilă în UTR ULiu. Elaborarea P.U.Z. este obligatorie datorită propunerii de parcelare, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele (cf. art. 47 alin. 3, lit.e din Legea nr. 350/2001). În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 89 din 12.06.2023 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 și instituirea subzonei verzi, întrucât amplasamentul este încadrat conform PUG într-o zonă constituită urbanistic (UTR Liu), suprafața de teren încadrată în UTR ULiu fiind foarte mică (sub 14 mp).

Prin P.U.Z. se reglementează specific zona de locuințe cu regim redus de înălțime dispus pe un parcelar de tip urban (U.T.R. Liu*) pe toată suprafața terenului (inclusiv suprafața de teren încadrată în U.T.R. ULiu). Raportat la prevederile RLU PUG pentru UTR Liu, care permite, pe lângă utilizarea funcțională de locuire (individuală, semicolectivă) și alte utilizări funcționale, în anumite condiții (servicii profesionale, manufacturiere, turism și educație), prin RLU PUZ se reglementează specific utilizarea funcțională strict pentru locuire. Ca mod de construire, se propune regim de construire izolat sau cuplat, deci fără locuințe dispuse înșiruit sau de tip covor. Totodată regulamentul PUZ prevede la Art.7- „Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă” – *nu este cazul* , ceea ce implică că pe parcelă va fi amplasată o singură construcție.

Prin P.U.Z se stabilesc reglementări în concordanță cu prevederile legislației în vigoare 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).

Prin P.U.Z. se propune dezvoltarea unui teren în suprafață de 3941 mp pe bază de structură parcelară și regulament local de urbanism, respectiv: 5 parcele destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime și o parcelă destinată circulației aferente dezvoltării propuse (strada de acces, inclusiv cu suprafața de teren necesară regularizării străzii Kós Károly).

Prin P.U.Z se stabilesc reglementări urbanistice după cum urmează:

U.T.R Liu* - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

-*funcțiune predominantă*: locuințe individuale (unifamiliale) și semicolective (familiale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine;

- *regim de construire*: izolat;

- *caracteristicile parcelelor*: suprafața minimă a parcelei construibile este de 350 mp.

Pe o parcelă se poate construi fie o locuință individuală (unifamilială), fie una semicolectivă (familială).

Pe parcelele cu suprafața mai mică de 500 mp se admite numai construirea de locuințe individuale (unifamilial). Pe parcelele cu suprafața mai mare sau egală cu 500mp se admite și construirea de locuințe semicolective (familiale), cu două unități locative (unități locative suprapuse sau alipite).

- *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane. Totalizat regimul de înălțime nu poate depăși una dintre 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 ADC/mp;

- *retragerea față de aliniament*: min 3m. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism. Toate clădirile vor fi amplasate în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii, pavilioane, depozite pentru unelte de grădină) a căror suprafață însumată va fi de maxim 15mp;

- *retragerea față de limitele laterale*: clădirile vor fi retrase de la limitele laterale de proprietate cu o distanță minimă de 3 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 2,8 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;

- *circulațiile și accesele*: accesul pe parcele se realizează din strada propusă prin P.U.Z., cu ampriză de 9 m și loc de întoarcere, ce se desprinde din str. Kós Károly. 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: Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective(familiale):

(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 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 spațiul public.

Strada nou 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 parcele, iar până la recepția construcțiilor vor fi realizate trotuarele, inclusiv iluminatul stradal.

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Kós Károly, pe tronsonul adiacent PUZ, va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, iar până la recepția construcțiilor propuse, adusă la strat de uzură (asfalt).

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Kós Károly și strada nou propusă vor fi transferate în domeniul public cu titlu gratuit, conform propunerii din planșa "Proprietate asupra terenurilor", anterior recepției locuințelor.

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

Arhitectul Șef, în baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism, a emis avizul nr. 181 din 24.07.2024.

Pentru documentația P.U.Z. s-a emis avizul Serviciului Siguranța circulației nr. 468545/446/2024. Ca și studii de fundamentare s-au întocmit: expertiză geotehnică și studiu topografic.

Documentația PUZ 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 PUZ).

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. 3186 din 14.12.2022, 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, 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 – parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Kós Károly nr. 11A, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef arh. Daniel Pop

Șef serviciu arh. Andreea Mureșan

Consilier juridic Luiza Maria Morărescu

red.lex. arh. Camelia Găzdu

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

09.12.2024