



REFERAT

privind completarea Regulamentului Local de Urbanism sub aspectul constatării finalizării procedurii de urbanizare pentru teritorii studiate prin PUZ-uri aprobate anterior intrării în vigoare a PUG aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, cu modificările și completările ulterioare, sub aspectul urbanizării terenurilor agricole situate în intravilan și reglementarea situației terenurilor afectate de servitute de utilitate publică

I. Regulamentul Local de Urbanism reglementează procedura de urbanizare ce are ca etapă finală autorizarea/realizarea/recepția lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică și întabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafețelor ce intră în proprietate publică. Conform prevederilor din Regulament, în zonele de urbanizare, "autorizarea executării construcțiilor este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare.

Pentru teritoriile încadrate în UTR cu specificația UTR/PUZ, se precizează că se vor aplica prevederile art. 31 "Reglementarea situațiilor tranzitorii" iar emiterea autorizațiilor de construire va fi condiționată de aplicarea procedurii de urbanizare a terenurilor.

Etapile procedurii de urbanizare pentru toate zonele de urbanizare (UTR UEc, UED, UEi, UEmm, UEt, UG_c, UG_cmld, UIs_A, ULc, ULi_c, ULid, ULiu, UM1, UM2, UM3, UM4, UVa, UVs și UVt) sunt reglementate prin Regulamentul Local de Urbanism. Nu este însă explicitată modalitatea de constatare și atestare a finalizării procedurii de urbanizare demarată în baza unui PUZ aprobat anterior intrării în vigoare a PUG aprobat prin HCL nr. 493/2014.

Pentru aceasta se propune reglementarea următoarei proceduri:

1) În cazul zonelor pentru care, potrivit P.U.G., se solicită elaborarea unui PUZ de urbanizare, consecutiv emiterii certificatului de urbanism conform prevederilor planului urbanistic general, prin avizul de oportunitate a arhitectului-șef, emis în baza fundamentării comisiei tehnice de urbanism, se poate constata finalizarea procedurii de urbanizare în cazul investițiilor demarate. Constatarea și atestarea finalizării procedurii de urbanizare se va face la solicitarea proprietarilor/investitorilor, pe baza documentelor doveditoare, dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

a) drumurile să existe la profilul din PUZ, să fie înscrise în cartea funciară cu destinația de drum și realizate la nivel de piatră cilindrată. Realizarea efectivă a drumului se va constata printr-un proces-verbal de constatare încheiat de funcționari din cadrul compartimentului de specialitate, în conformitate cu atribuțiile stabilite prin Legea nr. 50/1991.

b) sunt realizate rețelele edilitare;

c) a fost întabulată noua structură parcelară.

În baza avizului de oportunitate emis în condițiile prevăzute mai sus, va fi emis certificatul de urbanism, fără a fi necesară elaborarea unui PUZ de urbanizare, însă cu respectarea reglementărilor urbanistice specifice încadrării în UTR corespunzătoare (fără urbanizare), stabilite prin Planul Urbanistic General, în ceea ce privește utilizarea funcțională, amplasarea construcțiilor, regimul de înălțime și indicii urbanistici.

2) În cazul clădirilor existente și a celor autorizate până la momentul intrării în vigoare a P.U.G., cu parcelele aferente acestora încadrate în UTR ce necesită urbanizare/PUZ, certificatul de urbanism, respectiv autorizația de construire pentru intervenții asupra acestor clădiri și a parcelelor aferente se vor putea emite fără PUZ cu încadrarea în prevederile R.L.U. aferent P.U.G., în ceea ce privește utilizarea funcțională, amplasarea construcțiilor, regimul de înălțime și indicii urbanistici.

II. În privința terenurilor agricole situate în intravilan (UTR A) se propune modificarea RLU aferent UTR A în sensul reglementării posibilității de urbanizare prin PUZ, motivat de următoarele aspecte:

În RLU este menționat faptul că *”pe termen lung, aceste terenuri pot constitui o rezervă pentru extindere ale orașului și pentru obiective strategice, a căror natură și necesitate nu pot fi prevăzute în prezent”*.

Conform Anexei 9 – glosari de termeni aferente PUG, prin zona de urbanizare se înțelege zonă de terenuri agricole destinată extinderii orașului prin viabilizare și ocupare cu funcțiuni urbane. Aplicarea *procedurii de urbanizare* este principala măsură prin care se limitează și se controlează extinderea zonei edificate a orașului în cadru natural, în vederea asigurării unui grad adecvat de sustenabilitate a evoluției orașului pe termen mediu și lung (memoriu general pg 120), deci, aplicarea procedurii de urbanizare vizează evoluția pe termen mediu și lung.

În descrierea caracterului zonei se menționează faptul că *”pe termen lung aceste terenuri pot constitui o rezervă pentru extindere ale orașului și pentru obiective strategice, a căror natură și necesitate nu pot fi prevăzute în prezent”* prin urmare considerăm că aceste terenuri pot face obiectul unor documentații de urbanism (PUZ-uri), singurul obiectiv fiind oportunitatea realizării acestora, atribut care revine administrației publice locale conform prevederilor legale.

Considerăm astfel că natura și necesitatea obiectivelor strategice, cum este și dezvoltarea urbană și planificarea spațială (conform Strategiei de dezvoltare a municipiului Cluj – Napoca 2014-2020, aprobat prin HCL 315/2015) sunt atribute ce revin administrației publice locale conform prevederilor legale. De altfel, Legea nr. 350/2001, menționează, la art. 32 (1) *„În cazul în care realizarea investiției pentru care s-a solicitat emiterea certificatului de urbanism necesită modificarea sau detalierea prevederilor documentațiilor de urbanism în vigoare pentru zona respectivă ori condițiile specifice ale amplasamentului sau natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică competentă are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:*
a) să respingă în mod justificat realizarea investiției propuse;
b) să condiționeze autorizarea investiției propuse de elaborarea și aprobarea de către autoritatea publică locală competentă a unui plan urbanistic zonal, în condițiile prezentei legi”,
deci legiuitorul a stabilit posibilitatea modificării unor prevederi ale documentațiilor de urbanism în vigoare pentru teritorii ale orașului.

Aceasta cu atât mai mult cu cât PUG nu a instituit pentru UTR A interdicția modificării reglementărilor, în cazul în speță, prin PUZ. Oportunitatea întocmirii de PUZ-uri pentru modificarea UTR-urilor A se analizează în cadrul C.T.A.T.U., însă nu global ci pentru fiecare situație concretă în parte.

Potrivit punctul de vedere al Arhitectului șef al județului Cluj referitor la această speță, comunicat prin adresa nr. 48921/3/2017, în care se analizează prevederile generale ale PUG pentru UTR A, UTR-urile A se pot modifica prin PUZ-uri. De asemenea, C.T.A.T.U., după o analiză detaliată a regulamentului și a prevederilor Legii nr. 350/2001 privind acest subiect a ajuns, în unanimitate, la concluzia că zonele cu destinație agricolă pot fi modificate prin PUZ. Oportunitatea acestor modificări urmează să fie analizată pentru fiecare caz în parte în C.T.A.T.U., care va fundamenta astfel avizul arhitectului șef.

Având în vedere cele menționate și coroborat cu dispozițiile art. art. 32 alin. 3 din Legea nr. 350/2001 actualizată, se consideră a fi justificată emiterea certificatelor de urbanism pentru elaborare PUZ pentru aceste categorii de terenuri urmând ca prin avizul arhitectului-șef să se stabilească oportunitatea investiției și reglementarea zonei pentru a răspunde necesităților strategice de dezvoltare urbanistică ale localității.

În consecință, se propune modificarea RLU aferent UTR A în sensul reglementării posibilității de urbanizare prin PUZ, conform anexei care va face parte integrantă din hotărâre.

III. Cu privire la situația terenurilor afectate de lucrări de utilitate publică, se propune modificarea art. 25 în sensul înlocuirii condiției de transfer în proprietatea publică a suprafețelor de teren grevate înainte de emiterea autorizației de construire cu cea a dezmembrării și înscrierii în cartea funciară cu destinația prevăzută în documentația de urbanism, respectiv de *”teren rezervat pentru servitute de utilitate publică”,* înainte de emiterea autorizației de construire. Astfel, se propune ca art. 25 alin. 4 să aibă următorul conținut:

”Suprafețele de teren grevate prin documentațiile urbanistice aprobate de o servitute de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în cartea funciară cu destinația ”teren rezervat pentru servitute de utilitate publică” înainte de emiterea autorizației de construire.”

Se menține în continuare, acolo unde este cazul, conform reglementărilor RLU, posibilitatea de transfer în proprietatea publică cu titlu gratuit, la cererea proprietarilor a suprafeței afectate de servitutea de utilitate publică poate, caz în care suprafața de referință pentru calculul POT și CUT va fi suprafața totală a parcelei inițiale plus 0,5 x suprafața dezmembrată și transferată în proprietatea publică. Prevederea este aplicabilă exclusiv în Unitățile Teritoriale de Referință pentru care este prevedere expresă în RLU aferent acestora.

Față de cele arătate, având în vedere avizul arhitectuluișef al municipiului, luând în considerare și precizările arhitectului – șef al județului Cluj din adresa nr. 48921/3/2017, precum și concluziile comisiei operative de urbanism care a luat în discuție aspectele de mai sus, se înaintează spre aprobare de către Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca proiectul de hotărâre privind completarea Regulamentului Local de Urbanism sub aspectul constatării finalizării procedurii de urbanizare pentru teritorii studiate prin PUZ-uri aprobate anterior intrării în vigoare a PUG aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, cu modificările și completările ulterioare, sub aspectul urbanizării terenurilor agricole situate în intravilan și reglementarea situației terenurilor afectate de servitute de utilitate publică.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop



Director executiv,
Ing. Corina Ciuban



Șef Birou,
Arh. Andreea Mureșan



Redactat: consilier Ion Buligă
1 exemplar

Vizat D. Juridică
15.05.2017
fley