

**DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URABNE
DIRECȚIA JURIDICĂ**

Nr. 571439 din 06.11.2019

RAPORT DE SPECIALITATE

**privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea
Planului Urbanistic Zonal pentru parcelare și dezvoltare zonă rezidențială - str. Gh. Sion**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 570217 din data de 5.11.2019 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru parcelare și dezvoltare zonă rezidențială - str. Gh. Sion;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 492611/433/2019, Fazakas Zsuzsanna solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Planului Urbanistic Zonal pentru parcelare și dezvoltare zonă rezidențială - str. Gh. Sion.

Documentația a fost întocmită de S.C. CSC Construction S.R.L. la comanda proprietarei Fazakas Zsuzsanna, pentru o suprafață de teren de 8059 mp aflată în proprietate privată.

Conform P.U.G terenul reglementat prin P.U.Z este încadrat în UTR ULiu / PUZ - Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban, zonă pentru care Regulamentul local de urbanism nu permite autorizarea directă a executării lucrărilor de construire, ci condiționează autorizarea de viabilizarea zonei prin elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 229 din 16.03.2018 în vederea inițierii elaborării PUZ.

Prin P.U.Z se propune dezvoltarea zonei prin parcelarea și construirea de locuințe individuale și familiale, cabinete medicale și învățământ tip afterschool și spațiu verde cu acces public nelimitat.

Prin P.U.Z se propune stabilirea de reglementări și indici urbanistici după cum urmează:

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

-funcțiunea predominantă: Zonă de locuințe unifamiliale și familiale cu maxim 2 unități locative. Pe o parcelă se pot amplasa două locuințe individuale în regim izolat dacă parcela are cel puțin 700mp, caz în care se va elabora P.U.D.;

-regim de construire: izolat sau cuplat;

-înălțimea maximă admisă: trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras sau demisol + parter + mansardă / nivel retras) Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,8m față de planul fațadei dinspre 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.Tmax= 35%, C.U.T maxim= 0,9

-retragerea min. față de aliniament: 3 - 5m conform planșei „Reglementari Urbanistice,„. Garajele se vor retrage cu minim 6m față de aliniament pentru a permite parcare în față a unui autoturism;

-retragerea min. față de limitele laterale: clădirile se vor retrage cu minim 3 m față de limitele laterale și minim 2m pentru lotul 7. Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8m;

-retragere min. față de limita posterioară: clădirile și garajele se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m. ;

-circulații, accese: din strada Gheorghe Sion și din stradă de interes local. Pe o parcelă se pot prevedea două accese auto cu lățimea minimă de 2.5 m;

-staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei;

-echipare tehnico-edilitară: completă pe strada Gheorghe Sion.

U.T.R – S_Is* - Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public

-funcțiunea admisă: cabinete medicale și învățământ tip afterschool;

-regim de construire: izolat;

-înălțimea maximă admisă: trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras sau demisol + parter + mansardă / nivel retras) Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,8m față de

planul fațadei dinspre 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.Tmax= 35%, C.U.T maxim= 0,9

-*retragerea min. față de aliniament*: 3 - 5m conform planșei „Reglementari Urbanistice„. Garajele se vor retrage cu minim 6m față de aliniament pentru a permite parcare în față a unui autoturism;

-*retragerea min. față de limitele laterale*: clădirile se va retrage cu minim 3 m față de limitele laterale. Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8m;

-*retragere min. față de limita posterioară*: clădirea și garajul se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m. ;

-*circulații, accese*: din strada Gheorghe Sion pe stradă de interes local. Pe o parcelă se poate prevedea un singur acces auto cu lățimea maximă de 3m;

-*staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei;

-*echipare tehnico-edilitară*: completă pe strada Gheorghe Sion.

U.T.R. S_Va - Subzona spații verzi - Scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

-*funcțiunea predominantă*: spații verzi: plantații înalte medii și joase.

-*condiții de amplasare, utilizare și configurare a clădirilor*: nu e cazul;

-*indici urbanistici*: P.O.T max. = 5%, C.U.T max. = 0,1 (doar pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip).

Strada A propusă prin P.U.Z. va fi realizată la strat de uzură anterior emiterii autorizației de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta. Spațiul verde cu acces public nelimitat se va amenaja anterior recepției imobilelor de pe strada A.

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

Pentru documentația P.U.Z s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 845 din 30.08.2019 fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism.

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. 2982 /10.07.2019 , 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 pentru parcelare și dezvoltare zonă rezidențială - str. Gh. Sion poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef Daniel Pop

Șef birou Andreea Mureșan

red.lăx. Arh. Adriana Borza
consilier, Biroul Strategii urbane

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

07.11.2019