

RAPORT DE SPECIALITATE
privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea
P.U.Z. – Parcelare și construire locuințe familiale, strada Trifoiului nr.39

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. **232601/1/14.05.2020** al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Parcelare și construire locuințe familiale, strada Trifoiului nr. 39;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 173819/433/2020, Bidian Marius și Cornea Maria-Viorica solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației – P.U.Z. Parcelare și construire locuințe familiale, strada Trifoiului nr.39.

Documentația a fost întocmită de: S.C. Scripcariu birou de arhitectură S.R.L., la comanda beneficiarilor: Bidian Marius și Cornea Maria-Viorica, pe o parcelă de teren coproprietate privată.

Teritoriul de reglementat prin P.U.Z. în suprafață de 2.977mp, este situat pe frontul estic al străzii Trifoiului, fiind delimitat de parcele cu fond construit în partea de sud, est și vest. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat și vecinătățile adiacente.

Din punct de vedere al evoluției urbanistice a zonei, terenul a fost încadrat conform PUG 1999 preponderent în U.T.R. L3c- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate noile extinderi, iar conform P.U.G 2014 în UTR Liu – Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban.

Prin P.U.Z. se propune parcelarea imobilului cu nr. cad. 310176 în patru parcele destinate construirii de locuințe familiale (maxim 2 unități locative pe parcelă) și o alee de utilitate privată, cu lățime variabilă, 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. 729 din 6.08.2018 în vederea inițierii elaborării PUZ.

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

- U.T.R Liu/P Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban;

-funcțiune predominantă: locuințe individuale (unifamiliale), locuințe semicolective (familiale) cu maximum două unități locative pe parcela;

-regim de construire: izolat, cuplat;

-înălțimea maximă admisă: trei nivele supraterane (S)+P+E+M, (S)+P+E+R;

Hmax. cornișă = 8m, H max. coamă = 12m;

-indici urbanistici: P.O.T max =35% , C.U.T max=0,9 ADC/mp;

-retragere față de aliniament: min. 5 m față de str. Trifoiului, min.2 m față de aleea de incintă propusă;

-retragere min. față de limitele laterale și posterioară:

parcelele 1 , 2 și 3: min. 6m față de limita laterală, min.3m față de limita posterioară;

parcela 4: min.6m față de limita vestică și estică, min.3m față de limita nordică și sudică;

-circulații, accese: din strada Trifoiului, pe o alee de utilitate privată, închisă circulației publice;

- staționarea autovehiculelor: se va organiza în interiorul parcelei; la nivel de ansamblu - 14 locuri de parcare la subsol și 2 locuri de parcare la sol;

-echipare tehnico-edilitară: completă pe strada Trifoiului;

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

Suprafața de teren necesară realizării aleii de acces, cu lățime variabilă între 3.5 m și 7.5 m, va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în CF cu titlul de "alee de utilitate privată" anterior emiterii autorizației de construire pe parcele și se va echipa edilitar și realiza la strat de uzură până la recepția construcțiilor.

Pentru documentația P.U.Z. s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 24 din 22.01.2020 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. 4273 din 9.10.2019, 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 – Parcelare și construire locuințe familiale, strada Trifoiului nr.39, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef arh. Daniel Pop

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Red. lex. Arh. Anamaria Popa

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

14.05.2020