

**RAPORT DE SPECIALITATE**  
**privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea**  
**P.U.Z. – Construire locuință unifamilială, Colonia Borhanci nr. 80 B prov.**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 290013 /1/ 19.06.2020 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Construire locuință unifamilială, Colonia Borhanci nr. 80 B prov.

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 183229/433/2020, Erdelyi Szilard - Miklos și Erdelyi Andreea - Georgiana solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației – P.U.Z Construire locuință unifamilială, Colonia Borhanci nr. 80 B prov.

Documentația a fost întocmită de S.C. TEKTUM ARHITECTURA & ARTA S.R.L., la comanda beneficiarilor Erdelyi Szilard - Miklos și Erdelyi Andreea, pe o parcelă de teren coproprietate privată.

Teritoriul studiat prin P.U.Z. cuprinde parcelele de pe frontul sudic al străzii Borhanciului, pe aliniamentul de la nr. 80 și până la intersecția cu strada Reményik Sándor. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat (parcela beneficiarului, nr. cad. 319183) și zona de influență a acesteia. Construcțiile existente și autorizate cu parcelele aferente au fost preluate în zona de studiu ca elemente existente.

Din punct de vedere al evoluției urbanistice a zonei, teritoriul studiat a fost încadrat conform PUG 1999 preponderent în U.T.R. CB4A+b -Campus universitar si pol de cercetare, iar conform P.U.G 2014 în U.Liu- Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban. Pe strada Borhanci, pe aliniamentul de la nr.80 pana la intersectia cu str. Reményik Sándor, exista un front preexistent, format din locuinte unifamiliale cu regim redus de inaltime, in general locuinte parter. Parcela identificata prin nr. cad. 319183 este neconstruita, fiind flancată de parcele construite. Întrucât din punct de vedere al încadrării urbanistice parcela este situată în UTR Uliu – *zonă de urbanizare, locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban*, autorizarea executării lucrărilor de construire este condiționată de elaborare P.U.Z.

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

**- U.T.R Liu\* Locuințe individuale (unifamiliale).**

*-funcțiune predominantă:* locuințe individuale (unifamiliale);

*-regim de construire:* izolat;

*-înălțimea maximă admisă:* trei nivele supraterane D+P+M, 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:* 4m față de aliniamentul propus al străzii Borhanciului;

*-retragere min. față de limitele laterale:* min. 3m;

*-retragere min. față de limitele posterioare:* H clădire dar nu mai puțin de 6,00m;

*-circulații, accese:* din strada Borhanciului regularizată la profil tip III.B – 18,00m;

*-staționarea autovehiculelor:* se va organiza în interiorul parcelei;

*-echipare tehnico-edilitară:* completă la pe strada Borhanciului;

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

Suprafața de teren necesară largirii strazii Borhanci se va dezmembra din parcela initială și înscrie în CF cu titlu de „drum”. anterior eliberării autorizației de construire pe parcelă.

Pentru documentația P.U.Z s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 65 din 6.03.2020 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 3 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. 4704 din 7.11.2018, 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 căroră 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 –Construire locuință unifamilială, Colonia Borhanci nr. 80 B prov. , 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

19.06.2020