

RAPORT DE SPECIALITATE
privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea
P.U.Z. urbanizare și dezvoltare zonă rezidențială - str. Tractoriștilor est

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 402598/1/21.08.2020 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. de urbanizare și dezvoltare zonă rezidențială - str. Tractoriștilor est;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 216276/2020 Fonai Monica și asociații solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. de urbanizare și dezvoltare zonă rezidențială - str. Tractoriștilor est;

Documentația a fost întocmită de S.C. Scripcariu Birou de Arhitectură S.R.L. la comanda proprietarilor: Bal Carmen, Bal Nicolaie, Iuhos Carmen-Ioana, Iuhos Iosif, Tudor Natalie-Daniel, Tudor Dana, Bartha Szilard, Bartha Imola Margit, Fonai Monica, Turicu Dan Cristian, Turicu Adrian, Turicu Silvia, Băncilă Manuel Doru, Băncilă Daniela Valeria, Crișan Flaviu-Daniel, Crișan Anda-Georgiana, Turoș Mugurel-Ioan, Vranău Maria, Varvara Tiberiu-Ioan, Varvara Estera, Măluțan Ana-Cristina, Tordai Ferenc, pe o suprafață de teren de 23389mp aflată în proprietate privată.

Conform P.U.G. terenul reglementat prin P.U.Z este încadrat în U.T.R. ULiu - Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 16 din 11.01.2018.

Prin P.U.Z se propune dezvoltarea zonei prin parcelarea și instituire unei zone destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime individuale și colective mici (23 parcele pentru locuințe individuale, 2 parcele pentru locuințe colective mici), spațiu verde cu acces public nelimitat (1 parcelă) și o subzonă de servicii publice și de interes public (1 parcelă) și stabilirea de reglementări și indici urbanistici după cum urmează:

U.T.R. Lic - Locuințe cu regim redus de înălțime individuale și colective mici

- *funcțiune predominantă:* zonă rezidențială de densitate mică (locuințe unifamiliale izolate, cuplate și locuințe colective mici, grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.
- *retragere min. față de aliniament:* Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minim 3 m, recomandat 5m. Pentru parcelele de colț, retragerea minimă de 3m se va realiza față de ambele aliniamente. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism. Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția parcelelor încadrate în subzona Lic/b și a ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc);
- *retragere min. față de limitele laterale și posterioare:* (a) în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințele colective mici, locuințe izolate, cuplate, capetele de șiruri ale locuințelor înșiruite, clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m, excepție facand parcela de colț, aflata pe frontul estic al strazii Randunicilor la intersecția cu str. Raului, pentru care retragerea fata de parcelele construite (limita de proprietate estica) va fi de minim 5m. (b) clădirile se vor retrage de la limita

posterioră a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m, cu excepția parcelelor de colt.(c) în cazul locuințelor, 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.;

- *înălțimea maximă admisă:*

Li/c a - Subzona aferentă locuințelor individuale

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter și etaj, demisol și parter). Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul P.U.G. aprobat cu HCL 493/22.12.2014. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). 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.

Li/c b – Subzona aferentă locuințelor colective mici

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane parter și două etaje, suplimentar față de acestea, este admis un demisol sau subsol, ce va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+2, D+P+2 (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel sau la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

- *indici urbanistici:* P.O.T. maxim = 35% ; C.U.T. Maxim = 0.9;

U.T.R. Is_A - Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente

- *funcțiune predominantă:* instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult;
- *retragere min. față de aliniament:* alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minim 3, recomandat 5 m;
- *retragere min. față de limitele laterale și posterioare:* Cladirea propusa se va retrage fata de parcela incadrata in Subzona S-Va cu minim 1.5m si cu minim 3,0m fata de parcelele destinate locuintelor.
- *înălțimea maximă admisă:* se vor aplica cumulativ următoarele criterii: (a) înălțimea maximă la cornișă sau aticul superior al etajului retras nu va depăși 16 m și respectiv P+2E+R(M); (b) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată; se recomanda ca inaltimea libera a parterului sa fie minim 4m. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+2E+M, (S)+P+2E+R, S+D+P+2E+M, S+D+P+2E+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).+;
- *indici urbanistici :* P.O.T max.= 60%, C.U.T max=2 .

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

- *funcțiune predominantă:* Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor;
- *indici urbanistici :* P.O.T max.= 5%, C.U.T max= 0,1 (doar pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip);

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

Suprafețele de teren necesare lărgirii străzii Bazna și realizării străzii propuse cu ampriză de 12m, se vor dezmembra din parcela inițială și înscrie în CF cu destinația de „drum” anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele.

Strada nou propusă se va echipa edilitar și realiza la strat de uzură anterior emiterii autorizațiilor de construire pentru parcelele cu acces direct din aceasta. Spațiul verde cu acces public nelimitat reglementat prin P.U.Z, se va amenaja în baza unui proiect de specialitate până la recepția construcțiilor propuse pe parcelele cu front la strada de 12 m.

Strada nou propusă și spațiul verde cu acces public nelimitat se vor transfera în domeniul public cu titlu gratuit, anterior emiterii certificatului de atestare a edificării construcțiilor.

Pentru documentația P.U.Z s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 73 din 16.03.2020 fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism și nr. 245 din 11.08.2020.

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. 2511 din 19.05.2017, 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 P.U.Z. de urbanizare și dezvoltare zonă rezidențială - str. Tractoriștilor est; poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef Daniel Pop

Șef birou Andreea Mureșan

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

25.08.2020