

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - de urbanizare și parcelare
str. Mihai Românu - nord

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 484386/1/5.10.2020 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - de urbanizare și parcelare – str. Mihai Românu - nord;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 311874/433/1.07.2020, SĂLĂJAN LIVIU, SĂLĂJAN MARIA VIOLETA, DOMȘA SAMOILĂ, SILVĂȘAN MIHAI-VLAD, SILVĂȘAN CATINCA-IOANA, GAVRILIU ALIN MIHAI, GAVRILIU MARIANA, JUCAN DUMITRU MIRCEA, JUCAN ANA CRISTINA, POP DIANA, POP FLORIN, POP ELENA, POP SEPTIMIU, BUDA LIVIU, BUDA MARIA, IONUȚAȘ DAN CLAUDIU, IONUȚAȘ MIHAELA DANA solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z.- de urbanizare și parcelare – str. Mihai Românu - nord;

Documentația a fost întocmită de S.C. DICO ȘI ȚIGĂNAȘ birou de proiectare S.R.L., la comanda beneficiarilor: SĂLĂJAN LIVIU, SĂLĂJAN MARIA VIOLETA, DOMȘA SAMOILĂ, SILVĂȘAN MIHAI-VLAD, SILVĂȘAN CATINCA-IOANA, GAVRILIU ALIN MIHAI, GAVRILIU MARIANA, JUCAN DUMITRU MIRCEA, JUCAN ANA CRISTINA, POP DIANA, POP FLORIN, POP ELENA, POP SEPTIMIU, BUDA LIVIU, BUDA MARIA, IONUȚAȘ DAN CLAUDIU, IONUȚAȘ MIHAELA DANA pentru o suprafață de teren de 15271 mp în proprietate privată.

Teritoriul reglementat este situat pe frontul nordic al străzii Mihai Românu, fiind delimitat de parcele cu fond construit în partea vestică și de strada Tudor Mușatescu în partea estică. Prin P.U.Z se propune parcelarea terenului în vederea construirii de locuințe cu regim redus de înălțime și instituirea unei subzone de servicii de interes public, la strada Mihai Romanu și subzona verde cu acces public nelimitat.

Conform P.U.G terenul reglementat prin P.U.Z este încadrat preponderent în UTR ULiu - *Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse 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 urbanizare prin elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 408 din 11.05.2018. în vederea inițierii elaborării PUZ.

Prin P.U.Z se reglementează parcelele cu nr. Cad. 300966, 313469, 313470, 254159, 313146, 301892, 301891, nr. Topo. 13155/5/7, 13155/6/7.

Prin P.U.Z. se propune parcelarea terenului și stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

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

- *funcțiunea predominantă:* locuințe cu regim redus de înălțime – locuințe familiale sau cu maxim două unități locative;

- *regim de construire:* izolat sau cuplat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament;

- *caracteristicile parcelelor:* suprafața cca. 340 mp pentru locuințe cuplate, min. 360 mp pentru izolate;

- *înălțimea maximă admisă:* trei niveluri supraterrane: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R.

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.T max. = 35 %, C.U.T max. = 0.9 ADC/mp;

- *retragerea față de aliniament:* între 3 și 5 m , min. 3 m;

- *retragerea minimă față de limitele laterale:* min. 3 m și cuplate pe limită; garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2.8 m;

- *retragerea minimă față de limitele posterioare:* înălțimea clădirii, nu mai puțin de 6 m ;

- *circulațiile și accesele:* din strada Mihai Românu regularizată la ampriză de 16 m și din strada propusă

prin P.U.Z. cu ampriză de 9 m (str. A) și 6 m (str. B) ; Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil;

- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei, necesarul locurilor de parcare calculându-se conform Anexei 2 aferentă Regulamentul aferent P.U.G.;
- *echiparea tehnico-edilitară*: toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale (apă, canalizare, electrica, gaz);

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

- *funcțiune predominantă*: activități medicale, recuperare medicală, stomatologie, medicină de familie;
- *regim de construire*: deschis;
- *înălțimea maximă admisă* : H cornișă = max. 16 m, H max. 20 m; (1-3S)+P+3E+R;
- *indicii urbanistici* : P.O.T maxim = 60% , C.U.T maxim = 2,2;
- *retragerea față de aliniament* : min. 5 m;
- *retragerea față de limita posterioară* : H clădire, dar nu mai puțin de 6 m;
- *circulațiile, accesele*: acces auto și pietonal din strada Mihai Românu și strada A propusă prin P.U.Z.;
- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei, necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent PUG;
- *echiparea tehnico-edilitară*: zonă echipată edilitar complet.

U.T.R S_Va - subzona spațiilor verzi, scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat

- *funcțiune predominantă*: plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo , mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule, componente ale amenajării peisagere;
- *indicatorii urbanistici* : P.O.T max = 5%, CUT max= 0,1;
- *înălțimea maximă admisă, retragere față de aliniament, limitele laterale și posterioară*: nu e cazul;
- *staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcare a automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

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

Străzile cu profil de 9 m (str. A) și cu profil 6 m (str.B) propuse prin P.U.Z. vor fi echipate edilitar și realizate la strat de uzură anterior emiterii autorizației de construire pe parcelele cu acces direct din acestea. Străzile reglementate prin PUZ vor avea acces public nelimitat.

Suprafața de teren necesară lărgirii străzii Mihai Românu se va dezmembra din parcela inițială, înscrie în CF cu titlu de „drum” și transfera în domeniul public cu titlu gratuit anterior emiterii autorizației de construire pentru parcelele cu acces direct din strada Mihai Românu, iar până la recepția construcțiilor propuse (pe parcelele cu acces direct din strada Mihai Românu), se va aduce la strat de uzură și se va realiza o alveolă de transport în comun.

Suprafața de teren reglementată ca spațiu verde cu acces public nelimitat va fi transferată în domeniul public, cu titlu gratuit, după amenajarea acesteia, în baza unui proiect de specialitate.

Recepția construcțiilor de pe parcelele cu acces direct din strada A propusă prin P.U.Z se va realiza ulterior transferului în proprietate publică a spațiului verde amenajat, cu acces public.

Pentru documentația P.U.Z s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 116 din 13.05.2020. 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. 4154 /29.08.2017, 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 Planului Urbanistic Zonal - de urbanizare – str. Mihai Românu - nord; poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef Daniel Pop

Șef birou Andreea Mureșan

Red. lex. Consilier Carmen Coțofan

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

06.10.2020.