

**RAPORT DE SPECIALITATE**  
**privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea**  
**P.U.Z. de urbanizare - str. Oaşului nr. 151-153**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 484495/5.10.2020 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. de urbanizare - str. Oaşului nr. 151-153;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 402829/2020, Havadi-Butyka Gheorghe solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z de urbanizare și parcelare - str. Oaşului nr. 151-153;

Documentația a fost întocmită de S.C. MADE BY S.R.L la comanda proprietarului: Havadi-Butyka Gheorghe pe o suprafață de teren de 9951mp aflată în proprietate privată.

Conform P.U.G. terenul reglementat prin P.U.Z este încadrat preponderent în U.T.R. ULiu (zonă de urbanizare - locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban) și preponderent în U.T.R. RrM3 (parcelar riveran arterelor principale de trafic, destinat restructurării - zonă mixtă cu regim de construire deschis). În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 831 din 30.08.2019

Prin P.U.Z se propune dezvoltarea zonei prin parcelarea și construirea de locuințe in regim cuplat (16 parcele), edificarea unui imobil mixt (locuire si spații pentru comerț și servicii - 1 parcela) și spațiu verde cu acces public nelimitat (1 parcela). Totodată, prin documentația PUZ propusă se reglementează accesul public și nelimitat al străzii Ștefan Pascu pe tronsonul dintre str. Oaşului și drumul public înscris în CF 337396 aflat în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca în baza declarației cu Încheiere de autentificare nr. 7411 din 21.08.2020.

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

**U.T.R – Liu\_1 - Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban**

- *funcțiunea predominantă*: locuințe unifamiliale și familiale (semicolective);
- *regim de construire*: izolat sau cuplat;
- *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane, respectiv (S)+P+E+M/R, D+P+M/R, Hmax cornișă=8 m Hmax = 12m;
- *indicii urbanistici*: P.O.Tmax= 35%, C.U.T maxim= 0,9;
- *retragerea față de aliniament*: minim 5m. Alinierea clădirilor este obligatorie. Pentru parcelele aflate în zona de întoarcere a drumurilor înfundate alinierea va fi impusă de retragerea clădirilor de pe parcelele învecinate dar nu mai puțin de 2m. Pentru parcelele de colț retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Garajele se vor retrage cu minim 6m de la aliniament pentru a permite parcare în față a unui autoturism;
- *retragerea min. față de limitele laterale*: în cazul dispunerii în regim de construire cuplat adâncimea calcanului va fi de maxim 20m. În cazul construirii în retragere față de limită clădirile se vor retrage cu o distanță de minim 3m. Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8m;
- *retragerea minimă 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. Toate clădirile se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii a căror suprafață însumată va fi de maxim 15mp.;



- *circulații, accese*: accesul la parcele se realizează din strada Oașului, strada Ștefan Pascu regularizată la ampriză de 9m și alei cu ampriză de 9m;
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei;
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe strada Oașului.

#### **U.T.R – Va\_1 - Scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat**

- *funcțiune predominantă*: spații verzi (plantații înalte medii și joase), alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport, activități culturale și de alimentație publică și alte activități în aer liber compatibile,
- *condiții de amplasare, utilizare și configurare a clădirilor*: retragerea de la aliniament va fi de 3m. Cladirile se vor amplasa la minim 3m față de limitele laterale și la 6m față de limita posterioară;
- *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane, respectiv (S)+P+E, D+P+M/R, Hmax cornișă = 8 m Hmax = 12m;
- *indici urbanistici* : P.O.T max.= 5%, C.U.T max= 0,1 (doar pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip);

#### **U.T.R – M3\* - Zonă mixtă cu regim de construire deschis**

- *funcțiunea predominantă*: structură funcțională mixtă incluzând locuirea colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism.
- *regim de construire*: deschis;
- *înălțimea maximă admisă*: (1-3S)+P+5E +R , H cornișă = 22m, H max = 25m;
- *indicii urbanistici*: pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 40% Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = 40% x St (suprafața terenului) C.U.T maxim = 2  
pentru parcelele de colț: P.O.T. maxim = 50% Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = 40% x St (suprafața terenului) C.U.T maxim = 2,4;
- *retragerea minimă față de aliniament*: 3 m;
- *retragerea minimă față de limitele laterale*: clădirile se vor retrage cu jumătate înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,5 m;
- *retragere minimă față de limita posterioară*: jumătate din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6m.
- *circulațiile, accesele*: din strada Oașului și str. Ștefan Pascu;
- *staționarea autovehiculelor*: staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor;
- *echipare tehnico-edilitară*: completă pe strada Oașului.

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

Suprafețele de teren necesare regularizării străzii Oașului și străzii Ștefan Pascu, conform planșei Reglementări urbanistice, vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele.

Străzile de interes local propuse prin P.U.Z, Aleea A și B cu ampriză de 9 m (12m la alveola de intoarcere), vor fi înscrise în CF cu destinația de “drum”, se vor realiza la strat de uzură și echipa edilitar anterior emiterii autorizației de construire pe parcelele cu acces direct din acestea.

Spațiul verde cu acces public nelimitat propus prin P.U.Z, adiacent străzii Ștefan Pascu, se va amenaja în baza unui proiect de specialitate până la recepția construcțiilor propuse pe parcelele cu front la străzile de interes local (aleile A și B).

Pentru documentația P.U.Z s-a emis Avizul arhitectului șef nr. 88 din 31.03.2020 fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism și Avizul arhitectului șef nr. 172 din 22.06.2020.

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. 1679/17.04.2019, 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 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 P.U.Z. de urbanizare - str. Oașului nr. 151-153 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

06.10.2020.

red.1ex. Arh. Adriana Borza  
consilier, Biroul Strategii urbane