

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea P.U.Z. – parcelare și schimbare încadrare funcțională din zonă de mică producție în zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, str. Oașului nr. 365

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 15711/1/7.01.2021 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. – parcelare și schimbare încadrare funcțională din zonă de mică producție în zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, str. Oașului nr. 365;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 603472/433/2020, S.C. ROTUS IMPEX S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. – parcelare și schimbare încadrare funcțională din zonă de mică producție în zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, str. Oașului nr. 365.

Documentația a fost întocmită de Cristian Rus birou individual de arhitectură, la comanda beneficiarului: S.C. ROTUS IMPEX S.R.L., pe o parcelă de teren proprietate privată, cu nr. cad. 275232.

Parcela pe care se solicită construirea, în suprafață de 2680 mp, este delimitat la nord-est de strada Oașului, la sud-est de pârâu colector, la nord-vest de zonă rezidențială- locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural și la sud-vest de pârâul Valea Chintăului.

Din punct de vedere urbanistic parcela este încadrată conform P.U.G în U.T.R. Em – Zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț en gros.

Prin P.U.Z. se propune parcelarea terenului în șase loturi (patru imobile (parcele) în vederea construirii de locuințe unifamiliale, un imobil cu destinația de „drum”- alee de interes local propus prin P.U.Z., un imobil cu destinația de „drum” necesar regularizării străzii Oașului pe tronsonul adiacent P.U.Z.) și stabilirea de reglementări specifice, după cum urmează: U.T.R Lir* - Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural.

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

-*regimul de construire*: deschis;

-*înălțimea maximă admisă*: înălțime maximă la cornișă nu va depăși 8 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 12 m, respectiv un regim de înălțime de S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R;

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

-*retragerea față de aliniament*: clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament, garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament;

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

-*retragerea min. față de limita posterioară*: H clădire dar nu mai puțin de 6 m, garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m;

-*circulații și accese*: din str. Oașului pe o alee de interes local cu ampriză de 8,5 m (2 benzi auto de 3 m, o bandă verde de 1 m și un trotuar de 1,5 m);

-*staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, minim un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică sau egală cu 100 mp, minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp;

-*echiparea tehnico-edilitară*: clădirea se va racorda la rețelele edilitare publice.

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

Suprafața de teren necesară largirii și modernizării strazii Oașului se va dezmembra din parcela inițială și înscrie în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcele. Aceasta se va aduce la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca și strada Oașului și transfera cu titlu gratuit în proprietate publică anterior recepției construcțiilor propuse, conform propunerii din planșa „A4 Proprietatea asupra terenurilor” aferente P.U.Z.

Aleea de interes local propusă prin P.U.Z se va înscrie în CF cu titlul de „drum”, se va echipa edilitar (inclusiv iluminat stradal) și realiza la nivel de piatră spartă cilindrată anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, iar până la recepția construcțiilor propuse se va aduce la strat de uzură. Pe fâșia verde adiacentă carosabilului se vor planta cel puțin patru arbori cu circumferința de min. 35 cm măsurată la 1 m de la colet.

Arhitectul Șef, în baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism, a emis avizul nr. 323 din 23.11.2020.

Documentația PUZ a fost supusă informării și consultării publicului conform H.C.L. nr. 153/2012 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului. În urma verificării de către consilierul din cadrul Biroului Strategii urbane responsabil cu informarea și consultarea populației, s-a respectat procedura de consultare, fiind notificați proprietarii și părțile interesate, în conformitate cu Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L nr. 153/2012.

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. 1028 din 20.03.2018, 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).

Ținând cont de natura investiției propuse, propunem stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de cinci ani (cf. Art. 56, alin. 4 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, cu modificările și completări ulterioare, 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.

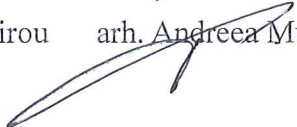
Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. - parcelare și schimbare încadrare funcțională din zonă de mică producție în zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, str. Oașului nr. 365, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef arh. Daniel Pop



Șef birou arh. Andreea Mureșan




Red. Arh. Carmen Coțofan



Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus



08.01.2020