

RAPORT DE SPECIALITATE

privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. – parcelare și construire locuințe unifamiliale, str. Pomet - latura vestică

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 125581 /1/ 2021 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – parcelare și construire locuințe unifamiliale, str. Pomet - latura vestică.

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 396772/433/2020, Gocan Eugenia, S.C. ASSA STEEL STRUCTURES S.R.L. și municipiul Cluj-Napoca, solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației – P.U.Z. parcelare și construire locuințe unifamiliale, str. Pomet - latura vestică.

Documentația a fost întocmită de S.C. IMAGE ART S.R.L., la comanda beneficiarilor: Gocan Eugenia, S.C. ASSA STEEL STRUCTURES S.R.L. și Municipiul Cluj-Napoca, pe un teren aflat în proprietate privată și în proprietatea municipiului.

Din punct de vedere al evoluției urbanistice a zonei, terenul a fost încadrat conform PUG 1999 preponderent în U.T.R. L2 - subzona locuințelor situate pe versanti slab construiți cu regim de construire izolat, având înălțimea maximă P + mansarda și parțial în extravilan, iar conform P.U.G 2014 preponderent în ULiu - Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban și parțial în U.T.R. Lir - Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural.

Accesul la zona reglementată se realizează din strada Pometului care este asfaltată și echipată edilitar.

Suprafața totală a terenului reglementat prin P.U.Z este de 7099mp, din care:

- 552 mp, nr. topo 18652 , CF nr. 28464 – Municipiul Cluj-Napoca
- 1000 mp, nr. topo 18651, CF nr. 284651 – Municipiul Cluj-Napoca
- 580 mp, nr. cad. 322516, CF nr. 322516 - S.C. Assa Steel Structures S.R.L
- 4.967 mp, nr. cad. 322515, CF nr.322515 – Gocan Eugenia

Prin P.U.Z. se propune parcelarea terenului în 23 de loturi, astfel cum sunt marcate pe planșa „Obiective de utilitate publică”.

În vederea realizării, pentru Municipiul Cluj-Napoca, a celor patru parcele cu suprafață de aprox. 300mp fiecare, se propune cedarea unei suprafețe de 121,43mp din proprietate privată (nr. cad. 322515) a doamnei Gocan Eugenia, în proprietate publică. Totodată, se propune cedarea către domeniul public și a zonei adiacente străzii Pomet, în suprafață totală de 412,14mp (366,82mp – zonă verde/plantații de aliniament și 45,32mp – teren necesar regularizării străzii Pomet)

Prin P.U.Z se stabilesc reglementări urbanistice după cum urmează:

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

- *funcțiune predominantă:* locuințe unifamiliale;

- *regim de construire:* cuplat pentru parcelele cu front la strada Pomet și la aleea de deservire locală propusă;

- *înălțimea maximă admisă:* trei nivele supraterane, respectiv (S)+P+E+M/R, D+P+M/R, D+P+E ; 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.;

- *indici urbanistici:* P.O.T. max =35%; C.U.T. max=0,9;

- *retragere față de aliniament:* 5m față de aliniamentul propus al străzii Pomet, respectiv 2m față de aleea de deservire locală. Garajele se vor retrage cu minim 6m față de aliniament pentru a permite parcarea în față a unui autoturism;

- *retragere minimă față de limitele laterale*: clădirile se vor retrage cu minim 3 m față de limitele laterale care nu conțin calcan. Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8m;
- *retragere minimă față de limitele posterioare*:
 - pentru parcelele cu acces direct din str. Pomet: 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.
 - pentru parcelele cu acces direct din aleea de deservire locală: minim 3m;
- *circulații, accese*: din str. Pomet, din aleea de deservire locală reglementată prin P.U.Z la ampriză de 4,5m. Prin PUZ se propune o cale de acces (ampriză 4m) la parcela cu nr. cad.302148 ;
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei;
- *echipare tehnico-edilitară*: completă pe strada Pomet.

-U.T.R. S_Va* – Subzonă verde: scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

-funcțiune predominantă: spații verzi (plantații înalte, medii și joase), mobilier urban;

-condiții de amplasare, utilizare și configurare a clădirilor: nu e cazul;

-indici urbanistici : P.O.T max.= 5%, C.U.T max= 0,1;

În urma analizei în Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 23.07.2019, având în vedere că se reglementează și parcelele Municipiului, s-a hotărât să se renunțe la subzona de servicii de interes public, ce nu se pretează pe amplasamentul studiat, iar categoriile funcționale propuse să cuprindă zonă de locuințe și subzonă verde (plantații de aliniament).

Conform planșei P.U.Z „Obiective de utilitate publică”, suprafața de teren adiacentă străzii Pomet și suprafața de ~121,3mp, dezmembrate vor trece în domeniul public gratuit, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele.

Aleea de deservire locală cu ampriză de 4,5 m ce se desprinde din strada Pomet, va fi echipată edilitar (inclusiv iluminat stradal) și realizată de către Municipiul Cluj-Napoca la nivel de piatră spartă cilindrată anterior emiterii autorizațiilor de construire, iar până la recepția construcțiilor propuse va fi adusă la strat de uzură.

Calea de acces cu ampriză de 4 m, ce deservește parcela cu nr. cad 302148, va fi înscrisă în CF cu titlu de drum, anterior emiterii autorizației de construire pe parcelele cu acces din strada Pomet.

Pentru documentația P.U.Z. s-a emis Avizul arhitectului șef nr. 14 din 7.01.2020, nr. 223 din 30.07.2020 și nr. 29 din 1.02.2021, fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism.

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 toți proprietarii parcelelor învecinate (în baza datelor furnizate de inițiatorul PUZ), răspunzându-se observațiilor acestora, 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.

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. 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 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 – parcelare și construire locuințe unifamiliale, str. Pomet - latura vestică, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism


Arhitect Șef arh. Daniel Pop



Șef birou arh. Andreea Mureșan

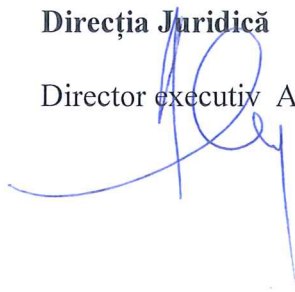


red.1ex. arh. Anamaria Popa



Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus



25.02.2021.