

Nr. 125081 din 25.02.2021

RAPORT DE SPECIALITATE
privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea
P.U.Z. corectare limită de U.T.R., între U.T.R. Lc_A și U.T.R. Liu,
str. Vânătorului nr. 19A

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 124299/1/25.02.2021 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. corectare limită de U.T.R., între U.T.R. Lc_A și U.T.R. Liu, str. Vânătorului nr. 19A;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 81277/2021 Tomoiag Mihai-Eugen solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. corectare limită de U.T.R., între U.T.R. Lc_A și U.T.R. Liu, str. Vânătorului nr. 19A;

Documentația a fost întocmită de S.C. TRF CONSULT S.R.L. la comanda proprietarului: Tomoiag Mihai Eugen, pe o suprafață de teren de 260 mp aflată în proprietate privată.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z., în suprafață de 260 mp, se află pe latura sudică a str. Vânătorului la nr. 19A. Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială cu regim redus de înălțime. Un tronson din str. Vânătorului se află în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca iar tronsonul de pe care se face accesul pe parcela cu nr. cad. 263928 este proprietatea Statului Român aflat în administrarea operativă a S.C. A.C.I. Cluj S.A. având reglementat un drept de trecere în favoarea beneficiarului P.U.Z. (drept de trecere instituit asupra imobilelor cu nr. top 8792/1/3 și nr. top 8792/2/3). Teritoriul a fost încadrat conform PUG 2014 parțial în U.T.R. Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban și parțial în U.T.R. Lc_A - locuințe colective.

Conform Regulamentului Local de Urbanism, capitolul Dispoziții Generale, art. 31[^] lit. a. Revizuirea limitelor Unităților Teritoriale de Referință: *În cazul unei parcele încadrate în două sau mai multe Unități Teritoriale de Referință, se poate iniția un Plan urbanistic Zonal pentru corecții și stabilirea limitei unității teritoriale de referință.* În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 1091 din 7.11.2019.

Parcela a fost încadrată prin PUG parțial în U.T.R. Lc_A și parțial în U.T.R. Liu. Prin P.U.Z se propune corectarea limitei de U.T.R., între U.T.R. Lc_A și U.T.R. Liu, și trecerea integrală a parcelei, în suprafață de 260mp, în U.T.R. Liu*.

UTR Liu* - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

-*funcțiunea admisă*: locuințe unifamiliale și anexele acestora (garaje, filogorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine);

-*regimul de construire*: deschis;

-*retragerea față de aliniament*: minim 3 m, cu respectarea obiceiului locului. Garajele se vor retrage cu minim 6 m de la aliniament pentru a permite parcare în față a unui autoturism;

-*retragerea față de limita laterală estică* : minim 3 m;

-*retragerea față de limita laterală vestică*:

În cazul în care parcela alăturată de la vest are lungimea frontului la stradă mai mică de 12m, construcția se va amplasa pe limita de proprietate;

În cazul în care parcela alăturată de la vest are lungimea frontului la stradă mai mare sau egală cu 12 m, construcția se va retrage cu o distanță minimă de 3 m sau se poate amplasa pe limita de proprietate în baza unei convenții de construire pe limită încheiate între vecini;

- *retragerea față de limita posterioară*: minim 6m;

- *înălțimea maximă admisă*: 3 niveluri supraterane respectiv (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R; Retragera ultimului nivel față de planul fațadei spre stradă va fi mai mare sau egală cu 1,8 m. Hmax = 12 m, Hmax cornișă = 8 m;
- *indicii urbanistici*: P.O.Tmax= 35%, C.U.T maxim= 0,9;
- *circulațiile și accesele*: din strada Vânătorului;
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, minim 1 loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mica de 100 mp și două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare sau egală cu 100 mp;
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe strada Vânătorului.

Pentru documentația P.U.Z s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 230 din 7.08.2020 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 trei 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. 2560 /19.06.2019, 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 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. corectare limită de U.T.R., între U.T.R. Lc_A și U.T.R. Liu, str. Vânătorului nr. 19A 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

red.lex. Arh. Adriana Borza
consilier, Biroul Strategii urbane