

**RAPORT DE SPECIALITATE**  
**privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea**  
**Planului Urbanistic Zonal dezvoltare zona rezidențială – Aleea Dariu Pop (zona Făget)**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 41255/1/20.01.2021 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal dezvoltare zona rezidențială – Aleea Dariu Pop (zona Făget);

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 184674/433/2020 Vita Iustina Maria, Marian Alina-Crinela, Gonczi Ana Maria, Gonczi Tiberiu și Gliga Valeria-Rodica solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Plan Urbanistic Zonal dezvoltare zona rezidențială – Aleea Dariu Pop (zona Făget).

Documentația a fost întocmită de S.C. Archdesign S.R.L. la comanda proprietarilor Vita Iustina Maria, Marian Alina-Crinela, Gonczi Ana Maria, Gonczi Tiberiu și Gliga Valeria-Rodica; pentru o suprafață de teren de aprox. 2.6 ha aflată în proprietate privată. Suprafata reglementata este de 0,52 ha.

Teritoriul studiat prin P.U.Z. (~ 2,6 ha) este delimitat de str. D.D. Roșca în partea de sud-vest, U.T.R.-ului VP în partea de nord-est, U.T.R. Lid spre nord-vest și sud-est. Urbanizarea acestuia a început în baza documentației de urbanism aprobate prin Hotărârea nr. 198/2012, prin care s-a reglementat ca circulație Aleea Dariu Pop (6 m carosabil + un trotuar de 1 m pe latura sudică) și totodată s-a reglementat parcelarea terenului în vederea construirii de case de vacanță, cu regim redus de înălțime (D+P+E). Aleea Dariu Pop, alee cu caracter privat, este înscrisă în CF nr. 291717 cu nr. cad. 291717 și CF nr. 270043 cu nr. topo. 22535/1/1 și nr. topo. 22559/1/1.

În baza studiului mai sus amintit au fost emise autorizații de construire și ulterior edificat construcții cu regim redus de înălțime, astfel în prezent, din cele 11 parcele cu acces direct din Aleea Dariu Pop, 7 sunt construite. Prin prezentul P.U.Z se reglementează cele 4 parcele ramase neconstruite de pe frontul sudic al Aleii Dariu Pop, respectiv parcelele cu nr. cad. 319233, nr. cad. 285159, nr. cad. 319908 și nr. cad. 312127 cu suprafețe existente cuprinse între 1028 mp și 1893 mp. Clădirile existente și cele autorizate, cu parcelele aferente au fost integrate în zona de studiu a P.U.Z. ca elemente existente.

Partea carosabilă a străzii D.D. Roșca este asfaltată, de la intersecția cu strada Făgetului până la intersecția cu strada Toamnei. Accesul pe aleea Dariu Pop se face de pe tronsonul asfaltat al străzii.

Zona reglementată este situată în partea de sud a Municipiului Cluj-Napoca. Conform PUG aprobat prin HCL 493/2014 terenul este încadrat în U.T.R. ULid - Zonă de urbanizare, Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă.

În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 205 din 07.03.2018 în vederea inițierii elaborării PUZ.

Prin P.U.Z se propune stabilirea de reglementări și indici urbanistici după cum urmează:

**U.T.R – Lidv – locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate**

-*funcțiune predominantă*: locuințe familiale;

-*regim de construire*: izolat;

-*înălțimea maximă admisă*: două nivele supraterane; Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;

-*indici urbanistici*: P.O.T max =20% , C.U.T max=0.4;

-*retragerea minimă față de aliniament*: 5 m;

-*retragerea minimă față de limitele laterale*: 4.50 m;

-*retragerea minimă față de limita posterioară*: 12 m;

-*circulații, accese:* din Aleea Dariu Pop;  
-*staționarea autovehiculelor:* se va organiza în interiorul parcelei;  
-*echipare tehnico-edilitară:* utilitățile se vor asigura prin racordarea la rețelele edilitare publice disponibile (apă, electrica, gaz, telefonie). Apele uzate menajere se vor epura utilizând sisteme individuale (microstații de epurare) și ulterior vor fi infiltrate în sol, în interiorul parcelei.

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia. Aleea Dariu Pop va fi realizată la strat de uzură anterior recepției locuințelor propuse.

Suprafața de teren necesară lărgirii Aleii Dariu Pop în vederea asigurării locului de întoarcere al autovehiculelor va fi dezmembrată din parcela cu nr. cad. 285159 și înscrisă în CF cu titlu de "drum" anterior emiterii autorizațiilor de construire.

Pentru documentația P.U.Z s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 39 din 17.02.2020 și nr. 1 din 07.01.2021 fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism. Documentația supusă aprobării respectă condiția impusă prin avizul nr. 407086/446/14.08.2019 emis de Serviciul siguranța circulației, anume realizarea unei alveole de întoarcere la aleea Dariu Pop, preluată în avizul arhitectului șef nr. 39 din 17.02.2020.

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. 3041 din 22.06.2017 valabil până în 22.06.2020, 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).

Documentația P.U.Z. 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.

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 dezvoltare zona rezidențială – Aleea Dariu Pop (zona Făget) poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef Danie Pop

Șef birou Andreea Mureșan

red. lex. Arh. Adina Merdan

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

21.01.2021.