

**RAPORT DE SPECIALITATE**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - de urbanizare**  
**str. Târnavelor nr. 47A**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 237308/1/9.04.2021 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - de urbanizare – str. Târnavelor nr. 47A;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 524931/433/23.10.2020, S.C. DIFIL S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. - de urbanizare – str. Târnavelor nr. 47A.

Documentația a fost întocmită de S.C. ARHIMAR SERV S.R.L., la comanda beneficiarei: S.C. DIFIL S.R.L. pentru o suprafață de teren de 1.028 mp în proprietate privată.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z. cuprinde zona delimitată de strada Mureșului în partea estică și limita U.T.R. Va, strada Târnavelor și strada Nirajului în partea de nord și limita U.T.R. Lc și Lc\_A, strada Nirajului în partea de vest și limita U.T.R. Lip și limita U.T.R. Lc și Lc\_A în partea de sud. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat (strada Târnavelor nr. 47A) și vecinătățile adiacente.

Conform P.U.G terenul reglementat prin P.U.Z este încadrat preponderent în UTR ULc - *Zonă de urbanizare - Ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente*, zonă pentru care Regulamentul local de urbanism nu permite autorizarea directă a executării lucrărilor de construire, ci condiționează autorizarea de urbanizare prin elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 1253 din 30.12.2019. în vederea inițierii elaborării P.U.Z. Prin Avizul de oportunitate nu s-au solicitat instituirea subzonelor specifice U.T.R. ULc, respectiv subzonă de servicii publice și de interes public și subzonă verde cu acces public nelimitat, întrucât în vecinătate, pe strada Mureșului există Parcul Între Lacuri și de asemenea există servicii publice și de interes public pe str. Nirajului ( Grădinița Așchiuță)

Prin P.U.Z. se instituie reglementări specifice pe parcela cu nr. cad. 331857. după cum urmează:

- **U.T.R. Lc\* Locuințe colective ce cuprind la parter alte funcțiuni (comerț, servicii)**
- *funcțiunea predominantă*: Locuințe colective, funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii la parter,
- *regimul de construire*: deschis,
- *înălțimea maximă admisă*: H cornișă max. 13,5m, H max. 16,5 m, (S)+P+3E.
- *indicii urbanistici*: -
  - pentru imobile al căror parter e în întregime dedicat altor funcțiuni decât locuirea P.O.T. max. = 40%, C.U.T. max. = 1,4 ADC/mp;  
Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 35% x St (suprafața terenului)
  - pentru imobile de locuit  
P.O.T. max. = 35%, C.U.T. max. = 1,2 ADC/mp;
- *retragerea față de aliniament*: minim 5 m pentru clădiri de locuit și minim 3 m pentru clădiri cu alte funcțiuni decât locuirea la parter. Pentru parcelele de colț retragerea se va realiza față de ambele aliniamente;
- *retragerea minimă față de limitele laterale și posterioare*: H/2 dar nu mai puțin de 6 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus;
- *circulațiile și accesele*: acces auto și pietonal din strada Târnavelor și acces pietonal din strada Mureșului ;
- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza, de regulă, în interiorul parcelei, în garaje subterane, necesarul locurilor de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- *echiparea tehnico-edilitară*: toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale (apă, canalizare, electrica, gaz);



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

Suprafața de 151 mp necesară regularizării străzii Târnavelor și Mureșului va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă. Aceasta va fi amenajată cu 7 locuri de parcare auto și transferată cu titlu gratuit în domeniul public anterior recepției construcției propuse, conform planșei 4 „Obiective de utilitate publică”.

Pentru documentația P.U.Z s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 278 din 12.10.2020. fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism și Avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 128643/5.03.2021 pentru 20 de locuri de parcare realizate exclusiv în incintă și 7 locuri de parcare amenajate adiacent str. Târnavelor și str. Mureșului.

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. 679/26.02.2019, 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.

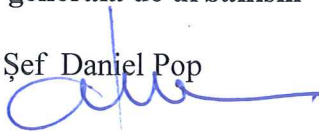
Documentația P.U.Z. a fost supusă informării și consultării publicului conform H.C.L. nr. 153/2012 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului. În urma verificării de către consilierul din 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 P.U.Z.), 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.

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 completările 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 Planului Urbanistic Zonal - de urbanizare – str. Târnavelor nr. 47A poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

#### **Direcția generală de urbanism**

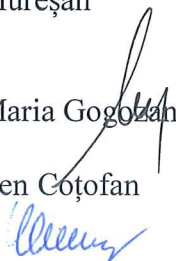
Arhitect Șef Daniel Pop



Șef birou arh. Andreea Mureșan

Consilier juridic Luiza Maria Gogoșan

Red.1ex. Consilier Carmen Coțofan



#### **Direcția Juridică**

Director executiv Alina Rus



09.04.2021.