

**RAPORT DE SPECIALITATE**  
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - de urbanizare,  
str. Vântului - sud

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 257230/1/20.04.2021 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - de urbanizare, str. Vântului - sud;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 230247/433/7.04.2021, Țurcaș Adrian-Dan, Țurcaș Andrada-Crina, Viorel Ioan-Adrian, Miclea Rozmarie-Doina, Ciotină Diana-Roxana, Tompa Constantin, Stocker Geb. Mladin Dorian Horst solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z.- de urbanizare, str. Vântului - sud;

Documentația a fost întocmită de S.C. ARHI BOX DESIGN S.R.L., la comanda beneficiarilor: Țurcaș Adrian-Dan, Țurcaș Andrada-Crina, Viorel Ioan-Adrian, Miclea Rozmarie-Doina, Ciotină Diana-Roxana, Tompa Constantin, Stocker Geb. Mladin Dorian Horst, pentru o suprafață de teren de aprox. 3000 mp în proprietate privată.

Teritoriul reglementat este situat pe frontul sudic al străzii Vântului, între parcelele cu nr. cad. 262522 și nr. cad. 287335.

Conform P.U.G terenul reglementat prin P.U.Z. este încadrat în UTR ULiu - *Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban.*

În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 213 din 28.07.2020. în vederea inițierii elaborării P.U.Z. Având în vedere faptul că urbanizarea teritoriului încadrat între strada Vântului și strada Vânătorului a început în baza P.U.Z aprobat prin Hotărârea nr. 460/17.07.2007, prin avizul de oportunitate s-a stabilit încadrarea funcțională de zonă de locuințe cu regim redus de înălțime pentru terenul studiat prin prezentul PUZ, în concordanță cu vechea reglementare de zonă de locuințe familiale. Totodată, conform studiului mai sus menționat, subzona verde a fost prevăzută la sud de amplasamentul studiat prin prezentul PUZ, cu acces din strada Vânătorului. De asemenea, ținând cont că în studiul aprobat prin H.C.L nr.460/2007 nu există instituită subzonă de instituții și servicii publice și de interes public, coroborat cu faptul că există zonă de instituții și servicii publice pe frontul sudic al străzii Vântului, nu s-a solicitat prin Avizul de oportunitate nr.213/2020 instituirea subzonei S\_Is.

Prin P.U.Z se reglementează urbanistic parcelele cu nr. cad. 307186, nr. cad. 312837, nr. cad. 334361, nr. cad.334348, nr. cad. 342251 și nr. cad. 294859.

**UTR Liu\* - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban.**

- *funcțiunea predominantă:* locuințe unifamiliale și anexele acestora;
- *regimul de construire:* izolat;
- *înălțimea maximă admisă:* două nivele supraterane, respectiv D+P, (S)+P+R, (S)+P+M/E;
- *indicii urbanistici :* P.O.T maxim = 35% și C.U.T maxim = 0,9;
- *amplasarea față de aliniament :* 5m. Alinierea clădirilor este obligatorie.
- *retragerea față de limita laterală vestică:* min. 1 m. ( Hcornișă pe această parte nu va depăși 4,50 m)
- *retragerea față de limita laterală estică:* min. 3 m; Prin excepție, pentru parcela cu nr. cad. 294859, se admite o retragere de min. 1m;
- *retragerea față de limita posterioară:* H construcție dar nu mai puțin de 6 m;
- *circulațiile și accesele:* din strada Vântului;
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă..

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

Suprafața de teren necesară lărgirii străzii Vântului va fi dezmembrată din parcelele inițiale și va fi înscrisă în C.F. cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, iar până la recepția construcțiilor va fi adusă la strat de uzură.

Pentru documentația P.U.Z. s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 6 din 14.01.2021., fundamentate de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism.

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. 1532 din 1.04.2020, 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).

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. Conform datelor furnizate de inițiatorul P.U.D., au fost transmise notificări proprietarilor parcelelor vecine. Documentația P.U.Z. supusă aprobării în Consiliul Local este însoțită de raportul informării și consultării publicului, care fundamentează decizia autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea sau respingerea planului propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general ( cf. Art.5 alin.2 din Ordinul nr. 2701/2020).

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 – de urbanizare, str. Vântului - sud poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

#### Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef Daniel Pop

Șef birou Andreea Mureșan

Consilier juridic Luiza Maria Gugoșan

Red. lex. Consilier Carmen Coțofan

#### Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

20.04.2021