

Nr. 462006 din 10.08.2021

**RAPORT DE SPECIALITATE**  
**privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea**  
**Planului Urbanistic Zonal de urbanizare, strada Adjudului**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 461839/1/10.08.2021 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare, strada Adjudului;  
Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 333968/433/2021, Roman Alin-Raoul, Roman Ioana-Aurelia, Torsin Florian Marius, Torsin Adina Simona, Oneț Cornel-Cristian, Oneț Imola Eniko, Zeic-Crișan Daniel, Zeic-Crișan Daniela-Viorica, Petrenciu Adela-Maria, Pop Sorin-Dănuț, Pop Maria, Panc Nicolae-Alin, Panc Sanda-Mihaela, Morar Sergiu Mihai, Mureșan Toader, Mureșan Clementina, Baboș Iulia Ancuța, Itu Vlad Vasile, Birtas Dana, Birtas Ioan Florin, Balea Gavriela, Balea Mihaela Leona, Kőteles Mihai, Kőteles Georgiana, Covaciu Răzvan-Vlad, Covaciu Diana-Ioana, Tobias Andrei-Cristian, Moldovan Nicolae, Moldovan Nicolina, Hatos Paul Ioan, Fati Amelia, Gyulai Adrian Ștefan, Pal Florina-Simona, Katona Zoltan, Katona Marinela Claudia, Nap Radu-Andrei, Toda Ioan-Bogdan, Miron-Borzan Cristina-Ștefana, Miron Alin-Vasile, Pop Diana Elena, Sârb Nicolae Constantin, Loșonți Daniel-Sergiu, Câmpian Georgiana Maria, Sânmihăian Adrian, Losonti Alin, Fenesan Niculae, Fenesan Laura, Miron Dragomir, Miron Mihaela, Itu Felician, Itu Aurora, Cărbune Ovidiu, Cărbune Laura Livia, având parcelele cu nr. Cad. 293385, nr. Cad 293524, nr. Cad 276610, nr. Cad 293433, nr. Cad 280492, nr. Cad 293384, nr. Cad 280546, nr. Cad 293413, nr. Cad 283180, nr. Cad 293464, nr. Cad 293445, nr. Cad 276626, nr. Cad 293451, nr. Cad 276620, nr. Cad 293429, nr. Cad 267849, nr. Cad 293455, nr. Cad 293447, nr. Cad 293414, nr. Cad 277503, nr. Cad 293386, nr. Cad 293523, nr. Cad 293431, nr. Cad 293432, nr. Cad 293522, nr. Cad 296398, nr. Cad 293428, nr. Cad 296397, nr. Cad 278601, nr. Cad. 293444, nr. Cad. 293450, nr. Cad. 293430, nr. Cad. 267949, solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Plan Urbanistic Zonal de urbanizare, strada Adjudului.

Documentația a fost întocmită de S.C. ARH TEAM EXCELENCE S.R.L., la comanda beneficiarilor, pe parcele de teren proprietate privată.

Din punct de vedere al evoluției urbanistice a zonei, terenurile au fost încadrate, conform P.U.G. 1999, parțial în extravilan și parțial în intravilan, U.T.R. A4 - Unitati industriale mici si mijlocii productive si de servicii dispersate. Pe această zonă a fost întocmită documentație P.U.Z. pentru introducerea în intravilan, parcelare și construire pentru care s-a obținut HCL nr. 334 din 11.07.2013. Acesta a produs efecte: parcelare în 35 de parcele, cu suprafața cuprinsă între minim 475 mp și maxim 918 mp destinate locuințelor și una cu destinația „drum” cu profil de 9 m (CF nr. 267949), extinderea rețelelor edilitare și autorizatia de construire nr. 1460/18.08.2016. În P.U.G. 2014 zona este încadrată în UTR ULiu - Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban și profilul străzii este de 15m. Ținând cont de faptul că există zonă de instituții și servicii publice pe frontul sudic al străzii Alexandru Kirîțescu, nu s-a solicitat prin Avizul de oportunitate nr.848/2019 instituirea subzonei S\_Is.

Teritoriul de reglementat, în suprafață de 2.5 ha, cuprinde parcelele adiacente străzii Adjudului (32 parcele destinate construirii de locuințe), fiind delimitat de strada Odobești în partea de est, limita intravilanului în partea de nord, strada Reghin în partea de vest și limite cadastrale în partea de sud. Întrucât parcelele sunt situate în UTR ULiu, în conformitate cu prevederile RLU Condiționări Primare, în toate cazurile se va aplica procedura de urbanizare. Zona studiată fiind cuprinsă între str. Reghin și str. Odobești, circulația propusă prin PUZ realizează legătura directă între aceste două străzi.



## **Prevederi P.U.Z- R.L.U propuse:**

Prin P.U.Z se propune stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

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

– *funcțiunea predominantă:*

Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcela. (unitati locative suprapuse sau alipite), pentru parcele cu suprafața mai mare de 600 mp. Alternativ, pe o parcelă se pot amplasa două locuințe individuale în regim izolat, dacă parcela are cel puțin 1000 mp.

– *regimul de construire:* izolat sau cuplat;

– *înălțimea maximă admisă:* trei nivele supraterane (S)+P+E+M, (S)+P+E+R, D+P+M, D+P+R.

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 ADC/mp;

– *amplasarea construcțiilor unele față de altele pe parcelă:* distanța minimă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m;

– *retragere față de aliniament:* min. 5m. Garajele se vor retrage cu min. 6m față de aliniament pentru a permite parcare în față a unui autoturism;

– *retragere față de limitele laterale:* H/2 din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3m. Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2.8m;

– *retragere față de limitele posterioare:* H clădire dar nu mai puțin de 6m. Garajele se vor retrage cu cel puțin 6m;

– *circulațiile, accesele:* accesul se realizează din strada Adjudului regularizată prin P.U.Z la ampriza de 15 m. De regulă, pe o parcelă se poate prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil;

– *staționarea autovehiculelor:* se va organiza în interiorul parcelei, necesarul locurilor de parcare calculându-se conform Anexei 2 aferentă Regulamentului P.U.G.;

– *echiparea tehnico-edilitară:* toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale (apă, canalizare, electrica, gaz).

### **U.T.R S\_Va\* – subzona spațiilor verzi publice aferentă arterelor de circulație**

– *funcțiune predominantă:* plantații înalte, medii și joase, mobilier urban;

– *regim de construire, înălțimea maximă admisă, retragerea față de aliniament, limitele laterale și posterioară, indici urbanistici:* nu e cazul;

– *staționarea autovehiculelor:* este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi.

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

Prin P.U.Z. se propune lărgirea străzii Adjudului la ampriză de 15 m (2 benzi auto, 2 trotuare de 1,5 m, 2 fâșii plantate de 2,25 m și o bandă de staționare/parcare pentru vizitatori). Anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, va fi echipată edilitar și realizată la strat de uzură partea carosabilă a străzii Adjudului (inclusiv banda de staționare de la nivelul carosabilului), iar până la recepția construcțiilor vor fi realizate trotuarele și amenajate fâșiile verzi plantate, în baza unui proiect de specialitate. Strada Adjudului va avea acces public nelimitat.

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Odobești va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele.

Emiterea autorizațiilor de construire pentru investiții (altele decât cele pentru infrastructura tehnico-edilitară) va fi făcută ulterior asfaltării străzii Odobești până la amplasamentul studiat prin PUZ.

Pentru documentația PUZ a fost emis Avizul Arhitectului Șef nr. 327 din 23.11.2020 fundamentat 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. 912/12.03.2019, prelungit conform prevederilor Legii nr. 55/2020, 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. 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.), 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, strada Adjudului, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

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

Arhitect Șef, arh. Daniel Pop



Șef birou, arh. Andreea Mureșan



Consilier juridic, Gogozan Luiza



#### **Direcția Juridică**

Director executiv, Alina Rus

 13.08.2021.