

Nr. 584980 din 15.10.2021

RAPORT DE SPECIALITATE

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - corectare limită U.T.R. între U.T.R. Uliu și Liu,
str. Voievodul Gelu nr. 1**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 584942/1/15.10.2021 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - corectare limită U.T.R. între U.T.R. Uliu și Liu, str. Voievodul Gelu nr. 1;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 190526/433/19.03.2021, Balea Simina- Iulia și Balea Adrian solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. - corectare limită U.T.R. între U.T.R. Uliu și Liu, str. Voievodul Gelu nr. 1.

Documentația a fost întocmită de S.C. C&C Construction S.R.L., la comanda beneficiarilor: Balea Simina- Iulia și Balea Adrian pentru o suprafață de teren de 909 mp în proprietate privată.

Teritoriu reglementat prin P.U.Z., în suprafață de 909 mp în proprietate privată se află pe frontul estic al străzii Voievodul Gelu la nr.1. Strada Voievodul Gelu este cuprinsă în Inventarul domeniului public la poziția 1819 și înscrisă în C.F. 302824 cu nr. topo. 13662 și C.F. nr. 300703 cu nr. 13659.

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială cu regim redus de înălțime.

Teritoriul a fost încadrat conform P.U.G. 2014 parțial în UTR Liu – *locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban* și parțial în UTR Uliu - *Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban*. 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. 63 din 6.03.2020. în vederea inițierii elaborării P.U.Z.

Prin P.U.Z se corectează limita U.T.R între U.T.R. Liu și U.T.R. Uliu astfel încât întreaga suprafață a imobilelor cu nr. cad. 334146 și nr. cad. 334145 (*imobil dezmembrat în vederea lărgirii străzii Voievodul Gelu*) să fie încadrate în U.T.R. Liu și se stabilesc reglementări specifice pe parcela cu nr. cad. 334146 în vederea construirii unei locuințe unifamiliale.

Reglementările stabilite pentru parcela cu nr. cad. 334146 respectă prevederile stabilite prin P.U.G. pentru UTR Liu.

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

- *funcțiunea predominantă*: locuințe unifamiliale și anexele acestora;
- *regim de construire*: izolat;
- *înălțimea maximă admisă*: trei nivele supraterane, respectiv (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R, H cornișă = max 8 m, H max =12 m;
- *indicii urbanistici* : P.O.T. maxim = 35% și C.U.T. maxim = 0,9;
- *amplasarea față de aliniament* : min. 3 m pentru locuință, min. 6 m pentru garaj; Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădini;
- *retragerea față de limitele laterale*: clădirile se vor retrage cu o distanță minimă de 3 m; Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m;
- *retragerea față de limita posterioară*: H clădire dar nu mai puțin de 6 m; Garajul se va retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară;
- *circulațiile și accesele*: din strada Voievodul Gelu;
- *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.

Anterior emiterii autorizației de construire pe parcela cu nr. cad. 334146 se va înscrie în CF destinația de „drum” pentru imobilul cu nr. cad. 334145, imobil dezmembrat în vederea asigurării lărgirii străzii Voievodul Gelu la ampriză de 16 m, conform prevederilor P.U.G. Suprafața înscrisă în CF nr. 334145 va fi întreținută ca spațiu verde (cu dalaj în dreptul accesului auto/pietonal) până la modernizarea străzii Voievodul Gelu de către Municipality.

Pentru documentația P.U.Z. s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 21 din 2.02.2021., 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 3 ani (conform Art. 56, alin. 4 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. Conform datelor furnizate de inițiatorul P.U.Z., 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 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. 2896 din 5.07.2019, 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.

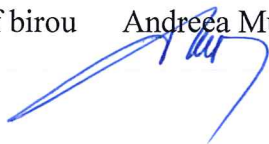
Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - corectare limită U.T.R. între U.T.R. Uliu și Liu, str. Voievodul Gelu nr. 1 poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef Daniel Pop



Șef birou Andreia Mureșan



Consilier juridic Luiza Maria Gugoșan



Red.1ex. Consilier Carmen Coțofan



Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus



11.11.2021