

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – corectare limită între UTR Liu și UTR ULiu, parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Voievodul Gelu nr. 23

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 358112/1/2.03.2022 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – corectare limită între UTR Liu și UTR ULiu, parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Voievodul Gelu nr. 23;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 599754/433/2021, Rusu Radu Ionuț și Rusu Alexandra Maria solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. - corectare limită între UTR Liu și UTR ULiu, parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Voievodul Gelu nr. 23.

Documentația a fost întocmită de S.C. MCUB S.R.L., la comanda beneficiarilor: Rusu Radu Ionuț și Rusu Alexandra Maria, pentru un teren în suprafață măsurată de 5665 mp aflată în proprietate privată, ce cuprinde imobilul cu nr. Cad. 334460.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z., în suprafață de 5665 mp, este situat pe frontul estic al străzii Voievodul Gelu, la nr. 23, fiind înscris în C.F. nr. 334460, nr. cad. 334460. Accesul la amplasament se realizează din strada Voievodul Gelu (*stradă înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1819*).

Conform prevederilor P.U.G., terenul reglementat prin P.U.Z. este încadrat preponderent în UTR Liu - *Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban*, parțial în UTR ULiu - *Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban*, teritoriu pentru care Regulamentul local de urbanism nu permite autorizarea directă a executării lucrărilor de construire, ci condiționează autorizarea de elaborarea în prealabil a unui Plan Urbanistic Zonal. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 96 din 6.04.2020 în vederea inițierii elaborării P.U.Z.

Prin P.U.Z. se propune corectare limită între UTR Liu și UTR ULiu astfel încât întreaga suprafață a imobilului cu nr. cad. 334460 să fie inclus în UTR Liu și se stabilesc reglementări specifice în vederea parcelării și construirii de locuințe familiale.

Construcțiile înscrise în C.F. nr. 334460, nr. cad. 334460-C1 și nr. cad. 334460-C2, au fost desființate în baza Autorizației de desființare A.D. nr. 58/23.06.2020, ulterior emițându-se A.C. nr. 1115/14.08.2020 pentru construire locuință unifamilială P+E+R. Locuința în curs de execuție se menține pe parcela P1.

P.U.Z.-ul propune dezvoltarea terenului pe bază de structură parcelară, respectiv:

- șapte parcele destinate construirii de locuințe (individuale sau semicolective) cu regim redus de înălțime (UTR Liu);
- trei parcele cu destinație de spațiu verde cu acces public nelimitat (UTR S_Va*).

Documentația reglementează:

UTR Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

- *funcțiunea predominantă:*
 - locuințe individuale (unifamiliale) pe parcele cu suprafață minimă de 330 mp;
 - locuințe semicolective cu două unități locative pe parcele cu suprafață minimă de 500 mp;
- *regim de construire:* deschis;
- *retragerea față de aliniament:* construcțiile noi vor fi amplasate în retragere de 5 m față de str. „A”, Alinierea clădirilor față de aliniament este obligatorie. Garajele vor fi retrase cu minim 6 m de la aliniament pentru a permite parcare în față a unui autoturism;
- *retragerea față de limitele laterale:* minim 3 m. Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, vor putea fi alipite limitelor laterale de proprietate, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2.8 m;

- *retragerea față de limita posterioară*: clădirile vor fi retrase cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m. Garajele vor fi retrase cu minim 6 m față de limita posterioară a parcelei;
- *amplasarea clădirilor unele față de altele pe parcelă*: distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m;
- *înălțimea maximă admisă*: regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar față de acestea este admisă o mansardă sau un nivel retras. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre configurațiile: D+P+M, D+P+R, (S)+P+E+R, (S)+P+E+M. H max. cornișă = 8 m, H max. coamă = 12 m;
- *indicii urbanistici*: P.O.T. maxim= 35%, C.U.T. maxim= 0,9;
- *circulațiile și accesele*: accesul pe parcela P1 se realizează din strada Voievodul Gelu, regularizată prin P.U.G. la profil tip III E - 16 m, iar pe parcelele (P2 - P7) se realizează din str. A propusă la ampriză de 9,5m (6 m carosabil, trotuare de 1,5 m, respectiv 1 m, bandă verde 1m)
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, minim un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp și două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare sau egală cu 100 mp;
- *echiparea tehnico-edilitară*: utilitățile vor fi asigurate prin racordarea la rețelele edilitare publice disponibile (apă, electrica, gaz, telefonie). Apele uzate menajere vor fi epurate utilizând sisteme individuale (microstație de epurare) și ulterior vor fi infiltrate în sol, în interiorul parcelei.

UTR – S_Va* - Subzonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

- *funcțiunea predominantă*: spații verzi (plantații înalte medii și joase), mobilier urban;
- *înălțimea maximă admisă*: nu e cazul;
- *condițiile de amplasare, utilizare și configurare a clădirilor*: nu e cazul;
- *circulațiile și accesele*: din str. „A”;
- *indicii urbanistici* : nu e cazul.

Pentru documentația P.U.Z. s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 139 din 16.09.2021 fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism și Avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 588535/2020.

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

Anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele:

- suprafața de teren necesară regularizării străzii Voievodul Gelu la profil de 16 m va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlul de „drum”;
- strada „A” (ampriza 9,5m) propusă prin P.U.Z. va fi înscrisă în CF cu titlul de „drum”, echipată edilitar, iar partea carosabilă realizată la strat de uzură, în baza unui proiect de specialitate.

Anterior recepției construcțiilor propuse:

- va fi amenajată partea pietonală și fâșia verde a străzii „A”, inclusiv cu obiecte de mobilier urban, iluminat stradal și semnalizare rutieră orizontală și verticală, în baza unui proiect de specialitate;
- vor fi amenajate cele trei subzone verzi (S_Va*) cu acces public nelimitat în baza unui proiect de specialitate.

Emiterea autorizațiilor de construire pentru investiții (altele decât cele pentru infrastructura tehnico-edilitară) se va face ulterior reamenajării și lărgirii intersecției str. C-tin Brâncuși – str. Fagului – str. Romul Ladea – str. Borhanci de către Municipality, dar nu mai târziu de 2026.

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. 4749/8.11.2019, 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.) 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.

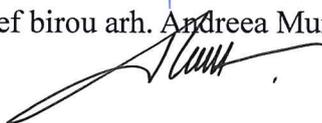
Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - corectare limită între UTR Liu și UTR ULiu, parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Voievodul Gelu nr. 23 poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef Daniel Pop



Șef birou arh. Andreea Mureșan



Consilier juridic Luiza Maria Gogozan

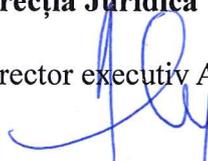


Red.1ex. Consilier Edith Heczei



Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus



04.03.2022