

RAPORT DE SPECIALITATE
privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea
Planului urbanistic zonal de urbanizare, strada Vânătorului nord

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 478516/1/29.04.2022 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic zonal de urbanizare, strada Vânătorului nord;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 479819/433/2021, Bearz Diana și S.C. STUDIUM GREEN S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a Planului urbanistic zonal de urbanizare, strada Vânătorului nord.

Documentația a fost întocmită de S.C. CSC Construction S.R.L, la comanda beneficiarilor, pe un teren aflat în proprietate privată, în suprafață totală de 2105mp, compus din imobilele cu nr. cad. 301889, nr. cad. 321228, nr. cad. 321229. Zona de studiu PUZ are o suprafață măsurată de aprox. 6177 mp și cuprinde 9 parcele, de la intersecția cu strada Vântului până la nr. administrativ 36.

Clădirile autorizate din zona de studiu, cu parcelele aferente (nr. cad. 340299 , nr. cad. 292680 , nr. cad. 265358 , nr. cad. 309328 , nr. cad. 287335) au fost incluse în PUZ ca elemente existente. Ele nu fac obiectul reglementării PUZ. Totodată, parcela cu nr. cad. 294859, inclusă în zona de studiu, a fost reglementată prin PUZ aprobat cu H.C.L nr.253/2021. Astfel, din cele 9 parcele din zona de studiu, prin prezentul PUZ se reglementează trei, respectiv imobilele cu nr. cad. 301889, nr. cad. 321228, nr. cad. 321229.

Conform P.U.G terenul reglementat prin P.U.Z. este încadrat în UTR Uliu/PUZ - *Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban*, zonă pentru care autorizarea executării lucrărilor de construire este condiționată de elaborarea și aprobarea în prealabil a unui Plan urbanistic zonal. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 822 din 28.08.2019 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, în concordanță cu vechea reglementare de zonă de locuințe familiale. Totodată, conform studiului mai sus menționat, subzona verde a fost prevăzută la vest 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 impus prin Avizul de oportunitate nr.822/2019 instituirea subzonei S_Is.

Accesul la amplasament se face direct din str. Vânătorului (înscrisă în inventarul domeniului public la poziția nr. 1790) și din str. Vântului (înscrisă în inventarul domeniului public la poziția nr. 1791).

Prin PUZ se propun 4 parcele în vederea construirii de locuințe cu regim redus de înălțime și se stabilesc reglementări specifice după cum urmează:

U.T.R Liu* - Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

- *funcțiunea predominantă:* locuințe unifamiliale și familiale (semicolective) cu două unități locative pe parcelă (unități locative suprapuse sau alipite) și anexele acestora (garaje, filigorii, platforme carosabile și pietonale, piscine, amenajări exterioare). Se admite construirea de locuințe familiale (semicolective) numai pe parcele cu suprafața mai mare de 500 mp;
- *regim de construire:* deschis;
- *înălțimea maximă admisă:* trei niveluri supraterane - (S)+P+E+M/R, D+P+R/M. Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,8 m față de planul fațadei dinspre stradă/spațiul

public. 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;

- *indicii urbanistici*: P.O.Tmax= 35%, C.U.T maxim= 0,9;
- *retragerea față de aliniament*: minim 3 m față de str. Vânătorului, minim 5 m față de str. Vântului. Garajele se vor retrage cu minim 6 m față de aliniament pentru a permite parcare în față a unui autoturism;
- *retragerea față de limitele laterale*: minim 3m. Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m;
- *retragere față de limita posterioară*: clădirile și garajele se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m;
- *circulații, accese*: din strada Vântului și str. Vânătorului;
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, minim un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp, minim două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp;
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe strada Vântului și Vânătorului.

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

Pentru documentația P.U.Z. a fost emis Avizul Arhitectului Șef nr. 98 din 19.07.2021 , nr. 34 din 28.02.2022 și nr. 71 din 19.04.2022, fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism.

Prin PUZ se propun patru parcele cu suprafețe cuprinse între 373mp și 654mp, respectiv o parcelă cu acces din str. Vântului și trei cu acces din strada Vânătorului. Străzile Vântului și Vânătorului au amprize variabile. Pentru documentația PUZ s-a emis Avizul Serviciului Siguranța circulației nr. 422265/446/4.04.2022. Documentația supusă aprobării respectă condiția impusă prin aviz în ceea ce privește regularizarea străzilor Vântului și Vânătorului.

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Vântului va fi dezmembrată din parcela inițială (nr. Cad.321229), înscrisă în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcela (4), adusă la strat de uzură și transferată în domeniul public cu titlul gratuit (cf. *Propunerii din planșa A7- Circulația terenurilor*), anterior recepției construcției propuse pe parcela (4).

Suprafețele de teren (nr.cad.3115/2 și nr.cad.12902/3) necesare regularizării străzii Vânătorului, vor fi aduse la strat de uzură și transferate în domeniul public cu titlul gratuit (cf. *Propunerii din planșa A7- Circulația terenurilor*), anterior recepției construcțiilor propuse pe parcela (3).

Suprafața de teren necesare regularizării străzii Vânătorului va fi dezmembrată din parcela inițială (nr. Cad.301889), înscrisă în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelele (1) și (2) , adusă la strat de uzură și transferată în domeniul public cu titlul gratuit (cf. *Propunerii din planșa A7- Circulația terenurilor*), anterior recepției construcțiilor propuse pe parcelele (1) și (2).

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. 1123/25.03.2019, 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.

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.

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.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic zonal de urbanizare, strada Vânătorului nord, 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

29.04.2022