

**DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URABANE
DIRECȚIA JURIDICĂ**

Nr. 629445/433/13.07.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – construire locuințe cu regim redus de înălțime,
str. Mihai Românul – sud**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 629407/1/13.07.2022 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – construire locuințe cu regim redus de înălțime str. Mihai Românul – sud;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr.554681/433/2.06.2022, S.C. Top Home International S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. – construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Mihai Românul – sud;

Documentația a fost întocmită de S.C. Conproex Design Studio S.R.L. la comanda beneficiarei S.C. Top Home International S.R.L., pentru un teren în suprafață măsurată de 10492 mp aflată în proprietate privată, ce cuprinde imobilul cu nr. cad. 269662.

În ceea ce privește evoluția urbanistică a zonei, amplasamentul studiat a fost încadrat preponderent în U.T.R. L5 – *subzona locuințelor colective medii sau medii și înalte cu P+3 – P+8, 10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate*, parțial în U.T.R. L6c – *subzona locuințelor colective înalte cu P+8, 10E niveluri, situate în ansambluri preponderent rezidențiale*, parțial în U.T.R. CC – *zona centrelor de cartier conținând echipamente publice, servicii de interes general (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, restaurante, loisir), activități productive mici, nepoluante și locuințe* și parțial în U.T.R. E2 – *subzona echipamentelor publice la nivel de cartier și complex rezidențial extinse sau propuse* – iar conform prevederilor P.U.G., terenul reglementat prin P.U.Z. este încadrat în U.T.R. 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. 200 din 28.12.2021 în vederea inițierii elaborării P.U.Z.

Accesul la amplasament se realizează direct din str. Mihai Românul (înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1494).

Pentru documentația P.U.Z. s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 89 din 26.05.2022 fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism și Avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 49691/443/04.02.2022.

Întrucât prin P.U.Z de urbanizare se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare, cu condiția conservării coerenței dezvoltării, pentru teritoriul de studiat se admite elaborarea unui P.U.Z în trei etape, cu condiția ca fiecare etapă să reglementeze una din subzonele ce trebuie instituite la nivelul U.T.R. ULiu. Teritoriul de reglementat în etapa I este imobilul cu nr. cad. 269662 în suprafață de 10492 mp.

Planul urbanistic Zonal propune pe un teren în suprafață de 10492 mp construirea de locuințe cu regim redus de înălțime (U.T.R. Liu*) și o parcelă cu destinația de spațiu verde cu acces public nelimitat (U.T.R. S_Va*). Se mențin prevederile P.U.G. pentru suprafața de teren încadrată în U.T.R. = Vpr.

Reglementări urbanistice propuse:

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

– *funcțiune predominantă*: zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale izolate), cu o structură urbană coerentă;

– *regim de construire*: izolat;

– *caracteristicile parcelelor*: front la strada Mihai Românul, lungimea frontului la stradă mai mare de 12 m, iar adâncimea este mai mare decât frontul la stradă;

- *înălțimea maximă admisă*: regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane, totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: D+P+M, D+P+E, (S)+P+E+ER (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, E – etaj, ER – etaj retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;
 - *indicii urbanistici*: P.O.T. max. = 35 %, C.U.T. max. = 0,9 ADC/mp;
 - *retragerea față de aliniament*: construcțiile vor fi retrase cu minim 30 m față de aliniamentul străzii Mihai Românuț, profil III.E – 16 m propus prin P.U.G. Este permisă amplasarea în aliniamentul propus, al străzii Mihai Românuț, a anexelor/ediculelor ce contribuie la securizarea accesului, mascării elementelor de echipare edilitară și evacuării deșeurilor;
 - *retragerea față de limitele laterale*: retragerea față de limitele laterale ale parcelelor va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus. Este permisă amplasarea pe limitele laterale ale parcelei a anexelor/ediculelor ce contribuie la securizarea accesului, mascării elementelor de echipare edilitară și evacuării deșeurilor;
 - *retragerea față de limitele posterioare*: retragerea față de limitele posterioare ale parcelelor va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus;
 - *staționarea autovehiculelor*: staționarea autovehiculelor va fi organizată în interiorul parcelei;
- Necesarul de parcaje: Locuințe individuale (unifamiliale):
- (a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu A.U. mai mică de 100 mp;
 - (b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu A.U. mai mare de 100 mp;
- Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit;
- *echiparea tehnico-edilitară*: toate clădirile vor fi racordate pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV, etc.).

U.T.R. S_Va* – subzonă verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

- *funcțiune predominantă*: spații verzi – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat, plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule, componente ale amenajării peisagere;
- *indicatori urbanistici*: P.O.T. max. = 5%, C.U.T. max. = 0,1;
- *înălțimea maximă admisă*: P, Hcornișă = max. 4 m;
- *retragere față de aliniament*: minim 5 m;
- *retragerea față de limitele laterale*: minim 5 m;
- *retragerea față de limita posterioară*: minim 5 m;
- *staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcarele automobilelor pe teritoriul zonelor verzi cu excepția accesului auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat;
- *echiparea tehnico-edilitară*: în zona de întreținere va fi organizat un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

U.T.R. Vpr – se mențin prevederile prevăzute în P.U.G.

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

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Mihai Românuț pe tronsonul adiacent P.U.Z. va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele. Până la recepția construcțiilor propuse, aceasta va fi adusă la strat de uzură (asfalt) și transferată în domeniul public cu titlu gratuit, conform propunerii din planșa A5 – „Plan cu proprietatea asupra terenurilor”.

Subzonă verde cu acces public nelimitat, reglementată prin P.U.Z., va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în C.F. cu titlul de „spațiu verde cu acces public nelimitat” și amenajată în baza

unui proiect de specialitate, anterior recepției construcțiilor. Spațiul verde amenajat va conține vegetație joasă, medie și înaltă (cel puțin 3 de arbori cu circumferința minimă de 35 cm măsurată la 1 m de la colet).

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).

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. 2816/13.09.2021, 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.

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 – construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Mihai Românul – sud.

Direcția generală de urbanism

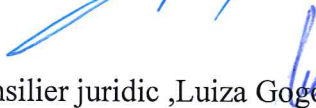
Arhitect Șef Daniel Pop



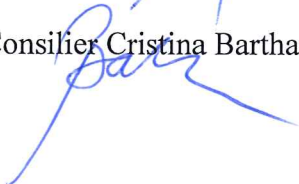
Șef birou arh. Andreea Mureșan



Consilier juridic ,Luiza Gogozan



Red.lex. Consilier Cristina Bartha



Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus



14.07.2022