

Nr. 693969 din 19.08.2022

**RAPORT DE SPECIALITATE**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal**  
**parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, Dealul Fânațelor**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 693941/1/19.08.2022. al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime Dealul Fânațelor;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 500287/433/9.05.2022, Țărmure Ovidiu-Dan, Țărmure Raluca, Țărmure Mircea-Dumitru, S.C. Tardo Construct S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime Dealul Fânațelor.

Documentația a fost întocmită de S.C. Plan Trade S.R.L., la comanda beneficiarilor, pentru o suprafață de teren de 4000 mp, aflată în proprietate privată, identificată prin nr. cad. 346487 (rezultată din alipirea imobilelor cu nr. cad. 261655 și nr. cad. 322545).

Teritoriul reglementat prin P.U.Z., situat în cartierul Iris, este delimitat în partea sudică de parcelele de pe frontul nordic al străzii Florilor, în partea estică de limita intravilanului, în partea vestică de imobile cadastrale (str. Dealul Fânațelor nr. 24F și nr. 26G), iar în partea de nord de limita UTR Uliu.

Accesul la amplasament se realizează din Dealul Fânațelor, stradă înscrisă în C.F. nr. 316630, nr. topo. 18799/3 aflată în domeniu public și alea de interes local (nr. cad. 292558) ce se desprinde din Dealul Fânațelor, aflată în proprietate privată, beneficiarii fiind coproprietari.

Conform P.U.G. terenul reglementat prin P.U.Z. este încadrat în **UTR Uliu/P.U.Z. locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban**, zonă 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 s-a emis Avizului de oportunitate nr. 89 din 31.03.2020.

Zona funcțională stabilită prin Avizul de oportunitate ( zonă de locuințe cu regim redus de înălțime), este în concordanță cu vechea reglementare, stabilită prin PUZ aprobat prin H.C.L nr.116/2009. Având în vedere faptul că prin PUZ aprobat prin H.C.L nr. 116/2009 nu s-au propus și alte subzone funcționale, pe lângă cea rezidențială, coroborat cu faptul că în cartierul Iris s-au aprobat recent documentații PUZ care reglementează instituirea de zone de servicii publice și interes public, în vederea construirii de dotări publice pentru învățământ antepreșcolar, preșcolar și școlar ( PUZ aprobat prin H.C.L nr. 754/6.12.2021 , PUZ aprobat prin H.C.L nr.580/4.08.2022 ) care să deservească cartierul, autoritatea publică a apreciat că nu este necesară instituirea unei subzone de servicii publice și de interes public pe teritoriul reglementat prin prezentul PUZ, acesta având de altfel o dimensiune redusă. În momentul emiterii avizului de oportunitate pentru inițierea prezentului PUZ, documentațiile de urbanism aprobate prin H.C.L nr.754/2021 și H.C.L nr.580/2022 ( ce au prevăzut subzone pentru servicii publice) erau la faza de avizare.

Prin P.U.Z. se stabilesc reglementări urbanistice în ceea ce privește regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise (cf. Art. 47 alin. 5 din Legea nr. 350/2001).

Planul urbanistic Zonal propune dezvoltarea unui teren în suprafață de 4.000 mp pe bază de structură parcelară, respectiv 8 parcele destinate construirii de locuințe unifamiliale cu regim redus de înălțime (UTR Liu\*) și un imobil destinat circulației aferente dezvoltării propuse.

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

- *funcțiunea predominantă*: locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat;

- *regim de construire*: deschis;

- *înălțimea maximă admisă*: două niveluri supraterane. Suplimentar față de acestea, se admite o mansardă sau un nivel retras. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: (S)+P+E, D+P+M, D+P+R. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa

superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m.

- *conformarea arhitectural-volumetrică*: Construcțiile propuse, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, nu vor intra în contradicție cu aspectul general al zonei. Pentru o imagine urbană unitară, se va ține cont de ansamblul de locuințe învecinat, edificat în baza PUZ aprobat cu H.C.L nr. 116/2009.

- *indici urbanistici*: P.O.T maxim = 35 %, C.U.T maxim = 0,9 ADC/mp;

- *retragerea față de aliniament*: 5m, alinierea clădirilor este obligatorie. Garajele vor fi retrase cu minim 6m de la aliniament, pentru a putea permite parcare în față a unui autoturism;

- *retragerea față de limitele laterale*: minim 3 m; garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8m.

- *retragerea față de limita posterioară*: minim 6 m.

- *circulații și accese*: accesul la amplasament se realizează dintr-o alee de interes local, cu ampriză de 9m, ce se desprinde din strada Dealul Fânațelor, între numerele administrative 24 și 26. Prin PUZ se propune prelungirea aleii existente ( nr. Cad. 292558) în vederea deservirii celor 8 parcele propuse și realizarea unui loc de întoarcere auto. Pentru fiecare parcela se poate prevedea un singur acces pietonal și un singur acces auto; Accesul carosabil pe parcelă va avea o lățime de maxim 5m.

- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza exclusiv în interiorul parcelelor. Necesarul locurilor de parcare:

Locuințe individuale(unifamiliale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

(a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp;

(b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp;

- *echiparea tehnico-edilitară*: Toate utilitățile se vor asigura prin racordarea la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

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

Aleea propusă prin P.U.Z. cu ampriză de 9 m, va fi echipată edilitar, iar partea carosabilă a acesteia (cu lățime de 7 m) va fi adusă la strat de uzură anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, iar până la recepția construcțiilor, vor fi realizate trotuarele.

Pentru documentația P.U.Z s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 74 din 26.04.2022, fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism și Avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 409020/446/01.04.2022.

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. 1565/20.06.2022, 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).

Demersurile în vederea elaborării P.U.Z. au fost începute în baza certificatului de urbanism nr. 5036 din 26.11.2018 (prelungit în temeiul Legii nr. 55/2020), în baza căruia s-a emis Avizul Arhitectului Șef nr. 74 din 26.04.2022. La data depunerii cererii nr. 500287/433/9.05.2022 pentru promovare spre aprobare în Consiliul Local, certificatul de urbanism nr. 5036 din 26.11.2018, precum și avizele emise pentru P.U.Z. obținute în baza acestuia, erau în termen de valabilitate.

Pe parcursul derulării procedurii de aprobare, certificatul de urbanism nr. 5036 din 26.11.2018 a expirat la data de 07.06.2022, fiind emis certificatul de urbanism nr.1565 din 26.06.2022, cu menținerea avizelor obținute în baza certificatului de urbanism emis anterior. Pe cale de consecință a fost emis Avizul Arhitectului șef nr. 121 din 4.07.2022, cu valabilitate pe durata certificatului de urbanism nr. 1565 din 26.06.2022.

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 (anunț ziar, afișare proiect pe site-ul primăriei, afișare panou informativ - în baza datelor furnizate de inițiatorul P.U.Z.), răspunzându-se observațiilor primite în perioada de consultare, 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 parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime Dealul Fânațelor, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

**Direcția generală de urbanism**

Arhitect Șef Daniel Pop



Șef birou arh. Andreea Mureșan



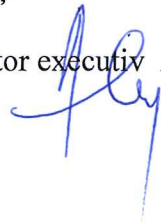
Consilier juridic Luiza Maria Gogozan



Red.1ex. CCE

**Direcția Juridică**

Director executiv Alina Rus



19.08.2022.