

RAPORT DE SPECIALITATE

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - corectare limită U.T.R. între U.T.R. ULid și Lid,
str. Făgetului nr. 62**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 752747/1/21.09.2022. al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - corectare limită U.T.R. între U.T.R. ULid și Lid, str. Făgetului nr. 62;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 422146/433/31.03.2022, Duma Dan Cristian solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. - corectare limită U.T.R. între U.T.R. ULid și Lid, str. Făgetului nr. 62.

Documentația a fost întocmită de S.C. MADE BY S.R.L., la comanda beneficiarului: Duma Dan Cristian pentru o suprafață de teren de 3489 mp în proprietate privată.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z., în suprafață de 3.489 mp, în proprietate privată se află pe frontul nordic al străzii Făgetului, fiind delimitat de parcele cu fond construit în partea nordică, estică și teren liber de construcții în partea vestică. Strada Făgetului este cuprinsă în Inventarul domeniului public la poziția 1282.

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

Teritoriul a fost încadrat conform P.U.G. 2014 parțial în UTR Lid – *locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă*, parțial în UTR ULid - *Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă și parțial în UTR Ve – zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic*. 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. 64 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. Lid și U.T.R. Ulid astfel încât suprafața imobilului cu nr. cad. 254944 (*cu excepția suprafeței încadrate în U.T.R. Ve*) să fie încadrată în U.T.R. Lid și se stabilesc reglementări specifice pe parcelă în vederea construirii unei locuințe unifamiliale.

UTR Lid - Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă.

- *funcțiunea predominantă*: locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat, cu o unitate locativă pe parcelă și anexele acestora: garaje, filigorii. Împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine;
- *regim de construire*: izolat;
- *înălțimea maximă admisă*: două niveluri supraterane. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații (S)+P+I, (S)+P+M, D+P, H max cornișă = 8 m, H max =10 m;
- *indicii urbanistici* : P.O.T. maxim = 20% și C.U.T. maxim = 0,4;
- *amplasarea față de aliniament* :

Clădirile se vor retrage cu cel puțin 5 m de la aliniament cu respectarea obiceiului locului. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în fașia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 30 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii. pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc.) a căror suprafață însumată va fi de maximum 25 mp. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

- *retragerea față de limitele laterale și posterioară*:

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 4,50 m față de limita estică și minim 9 m față de limita vestică.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 12 m.

Garajele se vor retrage cu cel puțin 12 m față de limitele posterioare ale parcelei.

Față de limita UTR Ve, construcțiile vor păstra o distanță minimă de 3 m.

- *circulațiile și accesele*: accesul la amplasament se realizează din strada Făgetului
De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.
- *staționarea autovehiculelor*: Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.
Necesarul de parcaje:
Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupații 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 racordare la rețelele edilitare publice disponibile.

Se mențin prevederile Regulamentului local de urbanism aferent PUG pentru suprafața de teren încadrată în UTR Ve.

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

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Făgetului va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, iar până la recepția construcției va fi adusă la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca strada Făgetului.

Pentru documentația P.U.Z. s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 25 din 21.02.2022, fundamentat 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. 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.), 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. Nu a fost necesară informarea vecinilor de parcelă întrucât proprietățile acestora nu sunt afectate de propunerea P.U.Z.

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. 2162 din 5.06.2020, 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 căroro 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. ULid și Lid, str. Făgetului nr. 62 poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

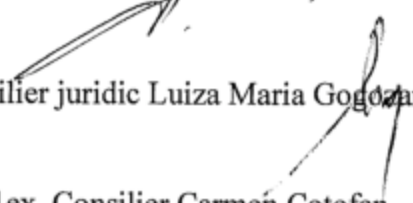
Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef Daniel Pop



Șef birou Andreea Mureșan

Consilier juridic Luiza Maria Gogoșan

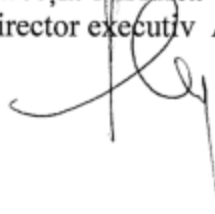


Red.1ex. Consilier Carmen Coțofan



Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus



21.09.2022.