

**RAPORT DE SPECIALITATE**

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime – str. Oașului, nr. 357A**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 86966/1/9.02.2023 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;  
Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime – str. Oașului, nr. 357A;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 487603/433/2022, Stan Ion-Nicolae solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. – parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime – str. Oașului, nr. 357A.

Documentația a fost întocmită de S.C. ARH CONSULT SOLUTION S.R.L., la comanda beneficiarului: Stan Ion-Nicolae, pentru un teren în suprafață măsurată de 2498 mp aflată în proprietate privată, ce cuprinde imobilul cu nr. cad. 336495, înscris în C.F. nr. 336495.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z. este parcela cu nr. cad. 336495 în suprafață de 2498 mp, fiind accesibil din str. Oașului pe un drum de interes local (drum Dosul de la Valea Chintăului, nr. topo. 18790, C.F. 325658). Accesul la amplasament se realizează din strada de interes local (nr. topo. 18790, C.F. 325658).

Conform prevederilor P.U.G., terenul reglementat prin P.U.Z. este încadrat în U.T.R. Lir – *Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural*. De asemenea, conform art. 47, pct. 3, lit. e) din Legea nr. 350/2001: „Elaborarea Planului urbanistic zonal este obligatorie în cazul: [...] e) parcelărilor, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele”. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 217 din 28.07.2020 în vederea inițierii elaborării P.U.Z.

Prin P.U.Z. se propune parcelarea unui teren (*3 parcele destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime, cu suprafețe de minim 500 mp și o parcelă cu destinația de alee de utilitate privată*) și stabilirea de reglementări specifice după cum urmează:

**U.T.R. Lir – Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural**

– *funcțiunea predominantă*: locuințe individuale și anexele acestora (garaje, filogorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare), locuințe semicolective (cu maxim două unități locative pe parcelă – unități locative suprapuse sau alipite). Alternativ, pe o parcelă pot fi amplasate două locuințe individuale în regim izolat, dacă parcela are cel puțin 700 mp, caz în care va fi elaborat P.U.D.;

– *regim de construire*: deschis;

– *înălțimea maximă admisă*: două niveluri supraterane, maxim (S)+P+E, H maxim = 10 m, H maxim cornișă = 6,5 m;

– *retragerea față de aliniament*: minim 3 m față de aleea de acces;

– *retragerea față de limitele laterale*: minim 3 m. Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, vor putea fi alipite limitei laterale, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m;

– *retragerea față de limita posterioară*: H clădire dar nu mai puțin de 6 m. Garajele vor fi retrase cu cel puțin 6 m față de limita posterioară;

– *indicii urbanistici*: P.O.T. maxim = 30%, C.U.T. maxim = 0,6;

– *circulații, accese*: din alee de utilitate privată reglementată prin P.U.Z. la ampriza de 9 m (pe tronsonul perpendicular pe drumul de acces) și 6 m, conform planșei *Reglementări urbanistice*;

– *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei. Pentru locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale, manufacturiere sau de mică producție:

(a) un loc de parcare, recomandabil încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj;

(b) un loc suplimentar de parcare de dimensiuni corespunzătoare pentru a înscris la adresa respectivă un autovehicul de transport marfă de mic tonaj;

– *echipare tehnico-edilitară*: toate utilitățile vor fi asigurate prin racordarea la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

Pentru documentația P.U.Z. s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 176 din 15.11.2021, avizul nr. 82 din 10.05.2022 fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism și Avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 438283/446/2021.

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiarul acesteia.  
*Aleea de utilitate privată propusă prin P.U.Z. va fi echipată edilitar și realizată la strat de piatră spartă cilindrată anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele.*

*Anterior emiterii oricărei autorizații de construire va fi înscris în C.F. nr. 330648 destinația de „drum” pentru imobilul cu nr. cad. 330648.*

*Anterior recepției construcțiilor propuse va fi adusă la strat de uzură aleea de utilitate privată și drumul de acces la amplasament, ce se desprinde din str. Oașului în dreptul nr. administrativ 351, până la amplasamentul studiat prin P.U.Z.*

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. 5276/19.12.2019, 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 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 – str. Oașului, nr. 357A 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

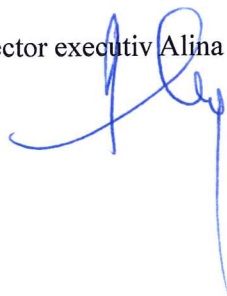


Red.1ex. consilier arh. Edith Heczei



#### **Direcția Juridică**

Director executiv Alina Rus



10.02.2023.