

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Vânătorului, nr. 39B – str. Rahovei, nr. 38-40

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 79741/1/7.02.2023 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;
Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Vânătorului, nr. 39B – str. Rahovei, nr. 38-40;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 503176/433/2022, S.C. VIDARA GROUP BUILDINGS S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. – de parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Vânătorului, nr. 39B – str. Rahovei, nr. 38-40.

Documentația a fost întocmită de S.C. SCRIPCARIU BIROU S.R.L., la comanda beneficiarei: S.C. VIDARA GROUP BUILDINGS S.R.L., pentru un teren în suprafață de 4577 mp aflat în proprietate privată, ce cuprinde imobilul cu nr. cad. 335436.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z. în suprafață de 4577 mp, este delimitat de strada Vânătorului în partea estică și limite cadastrale în partea vestică, sudică și nordică. Accesul la amplasament se realizează din strada Vânătorului (*stradă înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1790*).

Conform prevederilor P.U.G., terenul reglementat prin P.U.Z. este încadrat în U.T.R. Liu – *Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban*, teritoriu pentru care se modifică parțial și se completează Regulamentul local de urbanism – conform H.C.L. 579/2018. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 303 din 22.10.2020 în vederea inițierii elaborării P.U.Z.

Prin P.U.Z. se propune parcelarea terenului (patru parcele destinate construirii și o parcelă cu destinație de „drum”) și stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

U.T.R. Liu_* – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, accesibile din strada Vânătorului

– *funcțiunea predominantă*: locuințe individuale (unifamiliale), locuințe semicolective (cu maxim 2 unități locative pe parcelă, unități locative suprapuse sau alipite) și anexele acestora: garaje, spații tehnice, filigorii, platforme carosabile/pietonale, piscine, spații de agrement/sport;

– *regim de construire*: deschis sau cuplat;

– *retragerea față de aliniament*:

– *parcelele (1) și (2)* – minim 6 m. Garajele vor fi retrase cu minim 6 m de la aliniament pentru a permite parcare în față a unui autoturism;

– *parcelele (3) și (4)* – parcelele nu au front la strada Vânătorului. Construcțiile pot fi amplasate adiacent aleii de utilitate privată (parcela 5), ce se desprinde din strada Vânătorului;

– *retragerea față de limitele laterale*:

– *parcela 1* – amplasare pe limita de proprietate estică și amplasare pe limita de proprietate vestică sau cu o retragere de minim 3 m față de aceasta;

– *parcela 2* – minim 3 m față de limita laterală estică și amplasarea pe limita de proprietate vestică;

– *parcela 3* – minim 3 m față de limita laterală estică. Se admite amplasarea pe limita de proprietate vestică sau la mai puțin de 3 m față de aceasta;

– *parcela 4* – minim 3 m față de limita laterală vestică. Se admite amplasarea pe limita de proprietate estică sau la mai puțin de 3 m față de aceasta;

Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, vor putea fi alipite limitelor laterale de proprietate, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m;

– *retragerea față de limita posterioară*: clădirile se vor retrage cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m;

– *amplasarea clădirilor unele față de altele pe parcelă*: distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m. În cazul în care încăperile principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m;

– *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R. H maxim cornișă = 8 m, H maxim = 12 m;

– *indicii urbanistici*: P.O.T. maxim = 35%, C.U.T. maxim = 0,9;

– *circulații, accese*:

- parcelele (1) și (2) – din strada Vânătorului regularizată la profil de 9 m;
- parcelele (3) și (4) – acces mecanizat, din aleea de utilitate privată (parcela 5) ce se desprinde din strada Vânătorului;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, minim un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp și două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare sau egală cu 100 mp;
- echipare tehnico-edilitară: toate utilitățile vor fi asigurate prin racordarea la rețelele edilitare publice.

Pentru documentația P.U.Z. s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 271 din 21.12.2022 fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism și Avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 605316,601391,565645/446/2020.

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Vânătorului la ampriză de 9 m, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu titlu de „drum”, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele (1) și (2), iar până la recepția construcțiilor va fi adusă la strat de uzură.

Aleea de utilitate privată (parcela 5) va fi înscrisă în C.F. cu titlu de „drum”, echipată edilitar și realizată la nivel de piatră spartă cilindrată, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele (3) și (4), iar până la recepția acestora va fi adusă la strat de uzură (dalaj/asfalt).

Parcela cu nr. cad. 337517 va avea asigurat accesul auto și pietonal din strada Vânătorului, prin aleea de utilitate privată (parcela 5).

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

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. 733/25.02.2020, 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.

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. Suplimentar, în vederea informării și consultării populației, au fost notificați proprietarii parcelelor învecinate (în baza datelor furnizate de inițiatorul P.U.Z.), răspunzându-se obiecțiilor formulate. Precizăm ca P.U.Z.-ul stabilește reglementări strict pe proprietatea inițiatorului, fără a afecta parcelele celor notificați.

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 – de parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Vânătorului, nr. 39B – str. Rahovei, nr. 38-40 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. lex. consilier arh. Edith Meczei

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

07.02.2023.