

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal –
parcelare și construire locuințe familiale, str. Câmpului nr. 161

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 312448/1/16.03.2023. al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - parcelare și construire locuințe familiale, str. Câmpului nr. 161;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 685317/433/2022, ZDROBA DAN-MARIUS, ZDROBA MARIANA-DANIELA BOR GAVRILĂ și BOR RODICA solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. – parcelare și construire locuințe familiale, str. Câmpului nr. 161.

Documentația a fost întocmită de S.C. IMAGE ART S.R.L., la comanda beneficiarilor: ZDROBA DAN-MARIUS, ZDROBA MARIANA-DANIELA, BOR GAVRILĂ și BOR RODICA pe o parcelă proprietate privată, cu nr. cad. 296365. Accesul pe parcelă se realizează din str. Câmpului, stradă înscrisă în inventarul bunurilor ce aparțin domeniului public la poziția nr. 1154.

Parcela care face obiectul P.U.Z., în suprafață de 1.170 mp, situată pe frontul estic al străzii Câmpului la nr. 161, este delimitat de limită U.T.R. Ve în partea de est, limite cadastrale din U.T.R. Lip în partea de sud și în partea de nord.

Parcela studiată prin P.U.Z. este încadrată conform P.U.G. în U.T.R. Lip (*Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic*).

Planul urbanistic Zonal propune dezvoltarea unui teren în suprafață de 1,170 mp pe bază de structură parcelară, respectiv 2 de parcele destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime -UTR Lip* (o parcelă destinată construirii unei locuințe unifamiliale, o parcelă destinată construirii unei locuințe semicolective) și 2 imobile destinate circulațiilor aferente dezvoltării propuse (un imobil alea de deservire locală, un imobil pentru regularizarea străzii Câmpului).

U.T.R. Lip* – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic

- *funcțiunea predominantă*: locuințe individuale (unifamiliale) și familiale (două unități locative pe parcelă, unități alipite) și anexele acestora - garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine;
- *regim de construire*: deschis;
- *caracteristicile parcelelor*: suprafața minimă a parcelei construibile este de 300 mp. Pe o parcelă se poate construi fie o locuință individuală (unifamilială), fie una semicolectivă (familială). Pe parcelele cu suprafața mai mică de 500 mp se admite numai construirea de locuințe individuale (unifamilială). Pe parcelele cu suprafața mai mare sau egală cu 500 mp se admite și construirea de locuințe semicolective (familiale), cu două unități locative (unități alipite).
- *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R, D+P+1. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;
- *indici urbanistici*: P.O.T maxim = 35 %, C.U.T maxim = 0,9 ADC/mp ;
- *retragerea față de aliniament*: min. 5 m față str. Câmpului și min. 1 m față de alea propusă prin P.U.Z, conform planșei U03 – “Reglementări urbanistice- zonificare”.
- *retragerea față de limitele laterale și posterioară*: min. 3 m.
- *circulații și accese*: accesul pe parcele se realizează din alea de interes local desprinsă din str. Câmpului (regularizată la ampriză de 6 m cu 5 m carosabil și 1 m trotuar). Pentru parcela cu locuință individuală se poate prevedea un singur acces pietonal și un singur acces auto. Pentru parcela cu locuință semicolectivă (familială), având unitățile locative alipite și pentru parcelele de colț se admite realizarea a două accese auto și două accese pietonale pe parcelă;
- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza exclusiv în interiorul parcelelor. Necesarul locurilor de parcare:

Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), 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 împrejurimi. 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 împrejurimi) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Câmpului va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlu de „drum”, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, iar până la recepția acestora va fi adusă la strat de uzură, va fi transferată în domeniul public, cu titlul gratuit conform propunerii din planșa U03 Reglementări urbanistice- zonificare.

Aleea propusă prin P.U.Z. cu ampriză de 6 m, va fi echipată edilitar, iar partea carosabilă a acesteia (cu lățime de 5 m), va fi realizată la strat de uzură anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta. Până la recepția construcțiilor, va fi realizat trotuarul, aleea propusă prin P.U.Z. va avea acces public nelimitat.

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

Arhitectul Șef, în baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism, a emis avizul nr. 51 din 10.03.2022. și nr. 218 din 27.09.2022.

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. Conform datelor furnizate de inițiatorul P.U.D., au fost transmise notificări proprietarilor parcelelor vecine și s-a răspuns obiecțiilor acestora.

Documentația P.U.D. 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. 413 din 11.02.2020 prelungit până la data de 11.02.2023, 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). La data depunerii cererii nr. 685317/433/12.08.2022 și a completărilor depuse cu nr. 868857/433/16.11.2022, pentru promovare spre aprobare în Consiliul Local, certificatul de urbanism nr. 413 din 11.02.2020, precum și avizele emise pentru P.U.Z. obținute în baza acestuia, erau în termen de valabilitate.

Ținând cont de natura investiției propuse, propunem stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de cinci ani (cf. Art. 56, alin.4 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 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 familiale, str. Câmpului nr. 161, 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.1 ex. Consilier arh. Carmen Emilia Coțofan

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

Alina Rus
20.03.2023