

RAPORT DE SPECIALITATE

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – construire locuințe cu regim redus de înălțime,
str. Valea Chintăului - est**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 408233/1/20.03.2023 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;
Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Valea Chintăului - est;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 41840/433/2023, Hossu Stanca și Hossu Gelu-Aurel solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. – construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Valea Chintăului - est.

Documentația a fost întocmită de S.C. ARHITECTURA 4U S.R.L., la comanda beneficiarilor: Hossu Stanca și Hossu Gelu-Aurel, pentru un teren în suprafață de 2151 mp aflat în proprietate privată, ce cuprinde imobilele cu nr. cad. 327690 și cu nr. cad. 327691.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z., în suprafață de 2151 mp, cuprinde imobilele cu nr. cad. 327690 și nr. cad. 327691 situate pe frontul nord-estic al străzii Valea Chintăului și este delimitat de parcelele cu fond construit în partea sud-estică și nord-vestică și pârâul Valea Chintăului în partea nord-estică. Strada Valea Chintăului (nr. cad. 346575), din care se face accesul la parcelă, este înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1784.

Conform prevederilor P.U.G., terenul reglementat prin P.U.Z. este încadrat în U.T.R. ULiu – *Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban*, teritoriu pentru care autorizarea executării lucrărilor de construire este condiționată de elaborarea PUZ. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 31 din 24.02.2022 în vederea inițierii elaborării P.U.Z.

Zona de studiu a Planului urbanistic zonal cuprinde parcelele de pe frontul nord-estic al străzii Valea Chintăului, de la nr. 80 la nr. 94 (intersecția cu str. Traian Dorz). Cele două parcele ce fac obiectul reglementării PUZ (nr. Cad. 327690, nr. Cad. 327691) sunt flancate de parcelele construite de la nr. 80 și nr. 84. Construcțiile existente din zona de studiu sunt locuințe cu regim redus de înălțime, astfel propunerea PUZ de construire de locuințe cu regim redus de înălțime se înscrie în caracterul zonei și va contribui la completarea frontului stradal.

Prin Avizul de oportunitate emis pentru PUZ s-a stabilit că pentru cele două parcele categoria funcțională să fie cea de locuințe cu regim redus de înălțime, în concordanță cu vecinătățile de pe aceeași parte a străzii. Având în vedere faptul că pe latura opusă a străzii Valea Chintăului, la nr. 97, s-a instituit prin PUZ aprobat prin H.C.L nr. 533/2019 o subzonă de servicii publice și de interes public și o subzonă verde cu acces public nelimitat, autoritatea publică a apreciat la faza studiului de oportunitate că nu este necesară instituirea unor subzone similare pe amplasamentul ce face obiectul prezentului PUZ, acesta având de altfel o suprafață mult redusă față de zona reglementată prin PUZ aprobat prin H.C.L nr. 533/2019.

Prin prezentul P.U.Z. se propune stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

U.T.R. Liu* – Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

– *funcțiunea predominantă*: locuințe individuale (unifamiliale), locuințe semicolective (cu maxim 2 unități locative pe parcelă, unități locative suprapuse sau alipite) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejuriri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine;

– *regim de construire*: izolat;

– *retragerea față de aliniament*: minim 5 m față de str. Valea Chintăului regularizată. Garajele vor fi retrase cu minim 6 m de la aliniament pentru a permite parcare în față a unui autoturism. Toate construcțiile de pe parcelă vor fi amplasate în interiorul fașiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 30 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii/pavilioane, depozite pentru unelte etc.), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp;

– *retragerea față de limitele laterale*: clădirile vor fi retrase cu o distanță de minim 3 m. 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 vor fi retrase 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 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*: din strada Valea Chintăului. Pe o parcelă vor fi prevăzute un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maxim 4 m;
- *staționarea autovehiculelor*: staționarea autovehiculelor va fi realizată în interiorul parcelei. Necesarul de parcaje: 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. 256 din 25.11.2022 fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism și Avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 931703/446/20.12.2022.

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Valea Chintăului, conform planșei „U5 – Plan proprietatea asupra terenurilor”, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu titlu de „drum”, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele. Aceasta va fi întreținută ca spațiu verde (cu dalaj/asfalt în dreptul acceselor) până la modernizarea străzii Valea Chintăului de către Municipalitate.

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

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).

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. 2970/28.09.2021, 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 – construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Valea Chintăului - est poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef Daniei Pop

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Consilier juridic Luiza Maria Gogozan

Red. lex. consilier arh. Edith Heczéi

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

20.03.2023.