

**RAPORT DE SPECIALITATE**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal**  
**construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Măceşului**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 974792/1/07.12.2023. al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Măceşului;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 408881/433/2022, Tudoran Viorica - Ana, Tudoran Alexandru, Negrea Ludmila, Ienci Ioana-Mărioara, Ienci Ionuț-Alexandru, Ienci Alina-Mărioara, Bolduț Ovidiu, Bolduț Mihaela-Anca, Câmpan Gheorghe și Câmpan Florica solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Măceşului.

Documentația a fost întocmită de S.C. CONPROEX CONSTRUCT S.R.L., la comanda beneficiarilor Tudoran Viorica - Ana, Tudoran Alexandru, Negrea Ludmila, Ienci Ioana-Mărioara, Ienci Ionuț-Alexandru, Ienci Alina-Mărioara, Bolduț Ovidiu, Bolduț Mihaela-Anca, Câmpan Gheorghe și Câmpan Florica pe o suprafață de 4787 mp, cu reglementarea urbanistică a parcelelor cu nr. topo. 13156/2/2, nr. cad. 7152/4, nr. cad. 7152/2, nr. cad. 314407, nr. cad. 291691, nr. topo. 13156/2/3 și cu integrarea parcelelor cu nr. cad. 264054, nr. cad. 1302/2, nr. cad. 262068, nr. cad. 264052 anterior reglementate.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z. este situat în vecinătatea vestică a străzii Măceşului, la sud de parcelele de pe str. Măceşului nr. 58. Accesul la amplasament se realizează dintr-un drum privat din care beneficiarii P.U.Z. dețin cotă parte (CF nr. 250564, nr. topo 13156/2/2) ce se desprinde din str. Măceşului spre vest în dreptul nr. administrativ 62. Drumul de acces s-a reglementat prin documentația P.U.D. aprobată cu H.C.L. nr. 278/2006 cu profilul de 9 m (7 m carosabil și trotuare pe ambele părți de 1 m).

Conform P.U.G. terenul reglementat prin P.U.Z. este încadrat preponderent în **UTR ULiu zonă de urbanizare - locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban**, zonă pentru care Regulamentul local de urbanism nu permite autorizarea directă a executării lucrărilor de construire, ci condiționează autorizarea de elaborarea în prealabil a unui Plan Urbanistic Zonal. P.U.Z.-ul s-a elaborat în baza Avizului de oportunitate nr. 851 din 2.09.2019. Regimul derogatoriu vizează următoarele: lungimea frontului la stradă mai mare sau egală cu 15 m (art.4 din UTR Liiu aferent P.U.G. este 12 m), suprafața parcelei mai mare sau egală cu 360 mp (art.4 din UTR Liiu aferent P.U.G. este 350 mp) și renunțarea la condiția ca adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă deoarece nu se poate aplica la toate parcelele reglementate, retragerea față de aliniament min. 5 m (art.5 din UTR Liiu aferent P.U.G. este min. 3 m), la art. 7 - nu este cazul deoarece nu propune două locuințe izolate pe o parcelă, la art. 8 propune două accese auto pentru locuința semicolectivă, la art. 10 se propune ca demisolul să fie destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe.

Categoria funcțională propusă prin Avizul de oportunitate este zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, în concordanță cu caracterul propus prin PUG. Prin prezentul P.U.Z. se reglementează o în suprafață de 3073 mp, în vecinătatea vestică a străzii Măceşului, situată în partea constituită a U.T.R. ULiiu (*majoritatea parcelelor de pe str. Măceşului fiind construite*). La faza de oportunitate, autoritatea a apreciat că nu este necesară instituirea subzonelor S\_Is și S\_Va pe teritoriul reglementat prin prezentul PUZ, având în vedere proiectele inițiate de municipiul Cluj-Napoca de amenajare a Parcului Bună ziua, aflat în proximitatea amplasamentului și de dezvoltare a unei infrastructuri educaționale specifice învățământului primar și gimnazial, ambele proiecte fiind la faza de definitivare SF și PUZ.

Prin P.U.Z. se stabilesc reglementări urbanistice în ceea ce privește regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise (cf. Art. 47 alin. 5 din Legea nr. 350/2001).

**- U.T.R. Liiu\* – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban**

-*funcțiunea predominantă*: locuințe unifamiliale de tip izolat. Prin PUZ se propune construirea a 4 locuințe individuale (parcelele P1, P3, P4, P5) și a unei locuințe semicolective (unități locative alipite), pe parcela P2.

-*regimul de construire*: izolat;

-*înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R. 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 pentru locuințe, minim 6m pentru garaje;

-*retragerea față de limitele laterale*: minim 4,5 m;

-*retragerea minimă față de limita posterioară*: înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m;

-*circulații și accese*: din str. Măceșului, pe un drum de acces existent. Pe o parcelă se poate prevedea un singur acces auto pentru loturile cu locuințe unifamiliale și 2 accese auto pentru parcela cu locuință familială (semicolectivă);

-*staționarea autovehiculelor* : se va organiza în interiorul parcelei. Necesarul locurilor de parcare - minim 1 loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp și minim 2 locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp;

-*echiparea tehnico-edilitară*: toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale (apă, canalizare, electrica, gaz).

*Suprafețele de teren necesare regularizării drumului de acces la ampriză de 9 m pe tronsonul reglementat prin PUZ, vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în CF cu titlul de „drum” anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, iar până la recepția imobilelor, tronsonul de drum reglementat prin PUZ va fi adus la strat de uzură (dale).*

*Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia.*

Pentru documentația P.U.Z s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 186 din 31.10.2023, fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism, ( valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1793 din 6.07.2022, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca în aceleași condiții urbanistice ca și certificatul de urbanism nr. 275 din 17.01.2019) și Avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 424927/446/5.04.2022.

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. 1793 din 06.07.2022, 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).

Demersurile în vederea elaborării P.U.Z. au fost începute în baza certificatului de urbanism nr. 275/17.01.2019, prelungit în temeiul Legii nr. 55/2020. La data depunerii cererii nr. 408881/433/25.03.2022 pentru promovare spre aprobare în Consiliul Local, certificatul de urbanism nr. 275/17.01.2019, precum și avizele emise pentru P.U.Z. obținute în baza acestuia, erau în termen de valabilitate.

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 (anunț ziar, afișare proiect pe site-ul primăriei, afișare panou informativ - în baza datelor furnizate de inițiatorul P.U.Z.), răspunzându-se observațiilor primite în perioada 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. Măceșului poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

**Direcția generală de urbanism**

Arhitect Șef Danie Pop

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Consilier juridic Luiza Maria Gogoran

Red. lex.

Carmen Emilia Coțofan

**Direcția Juridică**

Director executiv Alina Rus

19.12.2023