

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Căpitan Grigore Ignat nr. 16-16A

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 19586/1/10.01.2024 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Căpitan Grigore Ignat nr. 16-16A;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 542942/433/2023, Barbu Florin și soția Barbu Alina-Doina solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. – Parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Căpitan Grigore Ignat nr. 16-16A.

Documentația a fost întocmită de S.C. MCUB S.R.L., la comanda beneficiarilor: Barbu Florin și soția Barbu Alina-Doina, pentru un teren în suprafață de 4613 mp aflat în proprietate privată, identificat prin nr. cad. 346118, CF nr. 346118.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z., în suprafață de 4613 mp, este delimitat de strada Căpitan Grigore Ignat în partea de vest și de parcelele cu fond construit în partea sud, est și nord. Pe parcelă există fond construit – 1 corp de clădire. Strada Căpitan Grigore Ignat, din care se face accesul la amplasament, este înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1217.

Conform prevederilor P.U.G, terenul reglementat prin P.U.Z. este încadrat preponderent în U.T.R. *Lir – Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural* și parțial în U.T.R. *Lip – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic*.

Potrivit Art. 47, alin. (3) lit. e) din Legea nr. 350/2001, elaborarea Planului urbanistic zonal este obligatorie în cazul parcelărilor, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 93 din 3.06.2022 în vederea inițierii elaborării P.U.Z pentru parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Căpitan Grigore Ignat nr. 16-16A.

Prin P.U.Z. se reglementează specific imobilul cu nr. cad. 346118 în vederea parcelării terenului (*patru parcele destinate construirii, un imobil (str. „A”) cu destinație de „drum” și un imobil cu destinație de „drum” necesar regularizării străzii Căpitan Grigore Ignat*) și stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

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

– *funcțiunea predominantă:*

- locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare.
- locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcelă (unități locative suprapuse sau alipite) și anexele acestora – garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare. Alternativ, pe o parcelă se pot amplasa două locuințe individuale în regim izolat, dacă parcela are cel puțin 700 mp;

– *regim de construire:* deschis;

– *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 = 6.5 m, H maxim = 10.5 m;

– *indicii urbanistici:* P.O.T. maxim = 35%, C.U.T. maxim = 0.9;

– *retragerea față de aliniament:* min. 3 m. Pentru parcela de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Garajele vor fi retrase cu minimum 6 m de la aliniament pentru a permite parcare în față a unui autoturism;

- *retragerea față de limitele laterale:*
 - în cazul existenței unui calcan pe una din limitele laterale de proprietate (generat de alipirea unui garaj), clădirile vor fi alipite în mod obligatoriu de acesta. Adiacent limitei de proprietate opuse clădirile vor fi retrase de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m;
 - clădirile noi vor fi retrase față de limitele laterale de proprietate în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m pentru parcelele P1, P2 și P3, iar pentru parcela P4 retragerea va fi de minim 4.5 m față de limita sudică și minim 6 m față de limita nordică;
 - în cazul restructurării/extinderii/etajării unor clădiri existente se vor aplica aceleași reguli, porțiunea de construcție ce nu se încadrează în reglementare putând fi menținută ca atare, fără a i se modifica regimul de înălțime. În cazul mansardării unor clădiri existente intervenția va fi realizată în mod obligatoriu în geometria acoperișului actual;
 - garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, vor putea fi alipite limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2.8 m;
- *retragerea față de limita posterioară:* clădirile noi vor fi retrase față de limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu cu mai puțin de 6 m pentru parcelele P1, P2 și P3, iar pentru parcela P4 retragerea va fi de minim 20 m. Garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei;
- *amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:* distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din 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 încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m;
- *circulațiile, accesele:* din str. Căpitan Grigore Ignat și strada nou propusă prin P.U.Z. Accesul carosabil va avea lățimea recomandată de 4 m. Strada prousă prin P.U.Z. (str. „A”) va fi cu acces public nelimitat;
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei. Necesarul locurilor de parcare:
 - Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale, manufacturiere sau de mică producție:
 - (a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu A.U. mai mică de 100 mp;
 - (b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu A.U. mai mare de 100 mp;
 - Servicii cu acces public (servicii de proximitate): un loc de parcare;
 - Instituții de educație / învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private – parcaje pentru personal: minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două;
- *echiparea 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. 62 din 26.04.2023 și avizul nr. 192 din 3.11.2023 fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism și Avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 738644/446/14.09.2022.

Strada „A” (ampriza 7.5 m – 6 m carosabil și 1.5 m trotuar) propusă prin P.U.Z. 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 parcele, iar până la recepția acestora va fi adusă la strat de uzură (dalaj/asfalt), în baza unui proiect de specialitate.

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Căpitan Grigore Ignat, conform planșei „05 PLAN CIRCULAȚIA TERENURILOR”, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu titlu de „drum”, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, iar până la recepția construcțiilor va fi adusă la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca str. Căpitan Grigore Ignat.

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 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. 779 din 25.03.2022, 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).

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 – Parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Căpitan Grigore Ignat nr. 16-16A poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef Daniel Pop


Șef birou Arh. Andreă Mureșan

Consilier juridic Luiza Maria Gogozan

Red.1ex. arh. Edith Heczeli

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

 10.01.2024.