

RAPORT DE SPECIALITATE

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – construire imobile de locuințe colective mici,
strada Mărișel nr. 1**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 278320/1/16.02.2024 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – construire imobile de locuințe colective mici, strada Mărișel nr. 1;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 864403/433/2023, Pojaru Dănuț-Iacob și Pojaru Horia, solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. – construire imobile de locuințe colective mici, strada Mărișel nr. 1.

Documentația a fost întocmită de S.C. BOGART CONSTRUCT S.R.L., la comanda beneficiarilor: Pojaru Dănuț-Iacob și Pojaru Horia, pentru un teren în suprafață măsurată de 1467 mp (din acte 1483 mp) aflat în proprietate privată, ce cuprinde imobilele cu nr. cad. 299663 și nr. cad. 299664.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z., în suprafață măsurată de 1467 mp (din acte 1483 mp), este delimitat de strada Mărișel în partea de vest și de nord și de parcelele cu fond construit în partea de est și sud. Accesul la amplasament se realizează din strada Mărișel (*stradă aflată în domeniu public conform C.F. nr. 345408*).

Conform prevederilor P.U.G., terenul reglementat prin P.U.Z. este încadrat în *ULi/c – Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici*, teritoriu pentru care autorizarea executării lucrărilor de construire este condiționată de elaborarea P.U.Z. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 249 din 9.11.2022 în vederea inițierii elaborării P.U.Z. Datorită caracterului zonei prin Avizul de oportunitate se stabilește categoria funcțională de locuințe colective mici, cuprinzând maxim 6 unități locative pe o parcelă.

În ceea ce privește reglementarea specifică instituită prin P.U.Z., raportat la reglementările de ordin general ale Regulamentului P.U.G., acesta vizează amplasarea clădirilor față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare, respectiv: prin R.L.U. P.U.Z. se propune o retragere față de aliniament de minim 4.5 m, o retragere față de limitele laterale pentru parcela P1 de minim H/2, dar nu mai puțin de 4.5 m față de limita estică și min. 6 m față de limita sudică și pentru parcela P2 minim H/2, dar nu mai puțin de 4.5 m, și o retragere față de limita posterioară (sudică) de minim 6 m, iar distanța de la clădirile propuse pe parcelele P1 și P2 la imobilul de locuințe colective de pe str. Mărișel nr. 3 va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor propuse, în condițiile în care R.L.U. P.U.G. prevede o retragere față de aliniament și limitele laterale de minim 3 m și o retragere față de limita posterioară de minim H, dar nu mai puțin de 6 m.

Prin P.U.Z. se propune parcelarea terenului (două parcele destinate construirii - P1 și P2 și o parcelă cu destinație de „drum”, necesară lărgirii străzii Mărișel) și stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

U.T.R. Li/c_b* - Locuințe colective mici

– *funcțiunea predominantă*: locuințe colective mici, cuprinzând maxim 6 unități locative pe o parcelă;

– *regim de construire*: deschis;

– *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane. Suplimentar față de acestea, este admis un demisol, ce va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+2, D+P+1+M, D+P+2 (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel sau la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;

- *indicii urbanistici*: P.O.T. maxim = 35%, C.U.T. maxim = 0.9 ADC/mp;
- *retragerea față de aliniament*: minim 4.5 m;
- *retragerea față de limitele laterale*:
 - pentru parcela P1 min. H/2, dar nu mai puțin de 4.5 m față de limita estică;
min. 6 m față de limita sudică;
 - pentru parcela P2 min. H/2, dar nu mai puțin de 4.5 m;
- *retragerea față de limita posterioară (sudică)*: minim 6 m. Distanța de la clădirile propuse pe parcelele P1 și P2 la imobilul de locuințe colective de pe str. Mărișel nr. 3 va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor propuse;
- *amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă*: nu este cazul;
- *circulațiile și accesele*: din str. Mărișel. Pe o parcelă vor fi prevăzute un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 5.5 m. Este permisă cuplarea accesului auto între două parcele vecine și asigurarea unui acces comun în nivelurile supraterane de parcare;
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei. Necesarul locurilor de parcare:
 - Locuințe colective mici: un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă;
 - Servicii cu acces public (servicii de proximitate): două locuri de parcare;
 - Alte activități: cf. Anexei 2 aferent P.U.G.;
- *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. 169 din 16.10.2023, fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism, precum și Avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 691243/446/10.08.2023.

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Mărișel, conform planșei „A/P.U.Z.\05 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, iar până la recepția construcțiilor va fi adusă la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca str. Mărișel și transferată în domeniul public cu titlu gratuit.

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. 925 din 8.04.2022, 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 (anunț ziar Făclia din 24.04.2023, publicare proiect pe site-ul primăriei, panou informativ pe amplasamentul studiat). Suplimentar, în vederea informării și consultării populației, au fost notificați proprietarii parcelelor învecinate (în baza datelor furnizate de inițiatorul P.U.Z.). 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 – construire imobile de locuințe colective mici, strada Mărișel nr. 1 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. arh. Edith Heczei

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

Alina Rus 16.02.2024