

**RAPORT DE SPECIALITATE**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal -**  
**Construire imobil locuință semicolectivă, str. Regina Maria nr. 11**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 459273/1/10.05.2024 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal-Construire imobil locuință semicolectivă, str. Regina Maria nr. 11;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 369681/433/26.03.2024, Damian Răzvan-Ovidiu, Damian Adriana-Maria, Buna Paul-Claudiu și Buna Nicoleta-Vasilica solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Planul Urbanistic Zonal- Construire imobil locuință semicolectivă, str. Regina Maria nr. 11.

Documentația a fost întocmită de S.C. TAO ARHITECTURĂ S.R.L., la comanda beneficiarilor Damian Răzvan-Ovidiu, Damian Adriana-Maria, Buna Paul-Claudiu și Buna Nicoleta-Vasilica pe o suprafață de 726 mp, cu reglementarea urbanistică a parcelei cu nr. cad. 342997.

Teritoriul de reglementat prin P.U.Z, în suprafață de 726 mp, este situat pe frontul estic al străzii Regina Maria, la nr. 11, delimitat de parcele cu fond construit în partea nord-vestică (nr. cad. 343362) și sud-vestică ( nr. cad. 252430). Accesul la amplasament se realizează direct din strada Regina Maria.

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 dipuse 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. Urbanizarea zonei a început în baza studiului de urbanism aprobat prin Hotărârea nr. 534/2006, la data prezentă toate parcelele de pe frontul estic al străzii Regina Maria ( de la nr. 1 la nr. 17) fiind construite, cu excepția parcelei ce face obiectul reglementării specifice a prezentului PUZ. Această parcelă a avut destinație rezidențială în baza PUZ-ului mai sus amintit. Totodată, pe frontul opus al străzii, construcțiile au fost edificate în baza PUZ aprobat prin H.C.L nr. 463/2014, studiu care a prevăzut atât dezvoltarea de locuințe, cât și zone verzi (scuaruri în ansambluri rezidențiale, inserate pe str. Regina Maria nr. 12) și zone de dotări (subzone mixte) . În consecință, pe parcela de la nr. 11, s-a apreciat că nu este necesară instituirea altor subzone (de genul spații verzi cu acces public sau servicii de interes public), ci funcțiune rezidențială – locuință cu regim redus de înălțime, similar cu reglementarea instituită prin PUZ-ul aprobat anterior PUG 2014. Pentru inițierea prezentului PUZ a fost emis Avizului de oportunitate nr. 78 din 23.05.2023.

Prin P.U.Z. se reglementează specific imobilul cu nr. cad. 342997, în suprafață de 726 mp, în vederea construirii unei locuințe semicolective (două unități locative) cu regim redus de înălțime. Prin P.U.Z. nu se instituie vreun regim derogatoriu de la prevederile R.L.U. P.U.G. în ceea ce privește utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, configurare și echipare a clădirilor, posibilitățile de ocupare și utilizare a terenului.

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).

Reglementări urbanistice propuse prin PUZ:

**U.T.R Liu Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban**

-*funcțiune predominantă*: locuințe semicolective (familiale), cu două unități locative pe parcelă, și anexele acestora - garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine;

- *regim de construire*: izolat;

-*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+R. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

- *indicii urbanistici*: P.O.T max. = 35 %, C.U.T max. = 0.9 ADC/mp;

- *retragerea față de aliniament*: 5 m;

- *retragerea față de limitele laterale*: minim 3m;

- *retragerea față de limita posterioară*: minim 21m;

- *circulațiile și accesele*: accesul se realizează direct din strada Regina Maria. Pe parcelă se admit două accese auto și două accese pietonale;

- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei. Necesarul locurilor de parcare: 4, două locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă.

- *echiparea tehnico-edilitară*: toate utilitățile se vor asigura prin racordarea la rețelele edilitare publice.

*Suprafața de teren dezmembrată în vederea lărgirii străzii Regina Maria, înscrisă în CF nr. 342969, va fi adusă la strat de uzură (asfalt) anterior recepției construcției.*

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. 73 din 27.02.2024, fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism și Avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 731734/446/27.09.2023.

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. 530 din 14.03.2023, 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).

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.

Documentația P.U.Z. 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 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 imobil locuință semicolectivă, str. Regina Maria nr. 11, 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. Consilier Diana Mădălina Șoș

#### **Direcția Juridică**

Director executiv Alina Rus

13.05.2024