

Nr. 492932 din 27.09.2019

RAPORT DE SPECIALITATE
privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea
P.U.Z de urbanizare – strada Făgetului - latura estică

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 492580 din data de 26.09.2019 al Primarului Municipiului Cluj - Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z de urbanizare – strada Făgetului – latura estică;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 421923/2019, Hodrea Teodor solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z de urbanizare – strada Făgetului - latura estică.

Documentația a fost întocmită de Birou de arhitectură Șimon Ciprian, la comanda beneficiarilor Hodrea Teodor, Hodrea Gabriela-Silvia, Cotoc Decebal Victor, Ben Selma Ridha, Mureșan Iuliu Paul și Mureșan Oana, pentru o suprafață de teren de 6.899 mp aflată în proprietate privată, generat de imobilele cu nr. cad. 282321, nr. cad. 299175, nr. cad. 299176, nr. cad. 252024, C.F. nr. 269415 și nr. topo. 22597/1/1, C.F. nr. 269437 și nr. topo. 22597/1/2, C.F. nr. 269437 și nr. topo. 22597/2, C.F. nr. 269446 și nr. topo. 22597/3.

Conform P.U.G terenul reglementat prin P.U.Z este încadrat în zona de urbanizare, locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă (U.T.R. ULid conform P.U.G.), zonă în care urbanizarea este condiționată de elaborarea unui plan urbanistic zonal. În acest sens s-a emis Avizul prealabil de oportunitate nr. 985 din 30.10.2018 ce a stat la baza elaborării P.U.Z.

Zona studiată este situată în partea de sud-vest a Municipiului Cluj-Napoca, în zona Făget, caracterizată prin funcțiune de agrement public/privat. Din punct de vedere al evoluției urbanistice a zonei, terenul a fost încadrat în U.T.R. B2 (case de vacanță cu locuire nepermanentă) iar conform PUG aprobat prin HCL 493/2014 terenul este încadrat în U.T.R. ULid (locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă).

Accesul la zona reglementată se realizează din strada Făgetului, reglementat prin P.U.G la profil III.C 18m. De o parte și de alta a acestuia sunt instituite prin P.U.G zone de locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă.

Strada Făgetului deservește funcțiunile existente în zona Făget. Rețeaua stradală existentă poate prelua dezvoltarea propusă prin P.U.Z. Din punct de vedere al rețelelor tehnico-edilitare, în zonă există rețele de apă, canalizare, electrica și telefonie. Din punct de vedere arhitectural, construcțiile edificate sau în curs de edificare din zonă sunt în sistem deschis (construcții izolate) și cu regim de înălțime redus.

Prin P.U.Z se propune dezvoltarea zonei prin realizarea unui ansamblu multifuncțional, cuprinzând spații pentru alimentație publică, servicii cu acces public, funcțiuni de cultură (săli pentru spectacole, săli polivalente) funcțiuni sportive (piscine acoperite fără public) luciu de apă, funcțiuni de turism. Din punct de vedere a configurării spațial volumetric, regimul de înălțime pentru U.T.R. Lid* va fi de 2 niveluri supraterane. Înălțimea la cornișă nu va depăși 10m iar înălțimea totală va fi de maxim 12m în punctul cel mai înalt. Regimul de înălțime pentru U.T.R. S_Et este de 3 nivele supraterane cu înălțimea la cornișă maxim 9m iar înălțimea totală maxim 12m în punctul cel mai înalt. Se propune dezmembrarea suprafeței de teren afectate de servitutea de utilitate publică pentru realizarea profilului de drum de 18 m (profil transversal IIIC) pentru str. Făgetului instituit prin PUG. Pentru suprafața de teren grevată de servitutea de utilitate publică se vor aplica prevederile art. 25 din Regulament, așa cum au fost modificate și completate prin H.C.L. nr. 737/2017.

Prin P.U.Z se stabilesc reglementări în concordanță cu prevederile legislației în vigoare în ceea ce privește regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor,

Planul urbanistic zonal propune stabilirea de reglementări și indici urbanistici după cum urmează:

UTR Lid*- Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă

- *funcțiunea predominantă*: funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale);
- *regimul de construire*: izolat;
- *înălțimea maximă admisă*: regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. 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 10 m;
- *indici urbanistici*: locuințe: P.O.T maxim = 20%, C.U.T maxim = 0.4;
- *retragerea față de aliniament*: minim 6 m;
- *retragerea față de limitele laterale*: minim H/2, dar nu mai puțin de 4.5 m;
- *retragerea față de limitele posterioare*: minim Hclădire, dar nu mai puțin de 12 m;
- *circulațiile și accesele*: din strada Făgetului;
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, necesarul locurilor de parcare calculându-se conform Anexei 2 aferentă Regulamentului P.U.G.;
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe strada Făgetului.

U.T.R. S_Et* - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial

- *funcțiunea predominantă*: ansamblu multifuncțional dedicat activităților economice de tip terțiar (alimentație publică, servicii cu acces public), funcțiunilor culturale (săli pentru spectacole, întruniri, congrese, conferințe, săli polivalente), funcțiunilor sportive (piscine acoperite fără public – tribune) și funcțiunilor de turism (hotel***);
- *regimul de construire*: deschis;
- *înălțimea maximă admisă*: trei nivele supraterane, Hmax= 12m;
- *indici urbanistici*: P.O.T max. = 40%, C.U.T max. = 2.2;
- *retragerea față de aliniament*: minim 6 m;
- *retragerea față de limitele laterale*: minim 4.5 m;
- *retragerea față de limitele posterioare*: minim 6 m;
- *circulațiile și accesele*: din strada Făgetului;
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, în spații specializate dispuse la subsolul clădirilor și la sol, necesarul locurilor de parcare calculându-se conform Anexei 2 aferentă Regulamentului P.U.G.;
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe strada Făgetului.

Suprafața de teren grevată de servitutea de utilitate publică instituită prin P.U.G la strada Făgetului, profil transversal tip IIIC – 18m, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică*, conform art. 25 revizuit din Regulamentul Local de Urbanism – Dispoziții generale (H.C.L. nr. 737 din 18.07.2017).

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate

Pentru documentația P.U.Z s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 741 din 7.08.2019 fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism.

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. 4873 /10.10.2017, 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.

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, 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 P.U.Z de urbanizare – strada Făgetului - latura estică, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef  Daniel Pop

Șef birou Andreea Mureșan 

Direcția Juridică

/ Director executiv Alina Rus

 27.09.2019

red.1 ex. Arh. Adriana Borza
consilier, Biroul Strategii urbane

