

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

PRIMARUL

Nr. 538163/1/21.10.2019

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind aprobarea

Planul Urbanistic Zonal de dezvoltare zonă mixtă – str. Plopilor (fosta str. Calvaria)

Prin cererea nr. 426212/433/2019, S.C GENERAL CONSTRUCT S.R.L solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Planul Urbanistic Zonal de dezvoltare zonă mixtă – str. Plopilor (fosta str. Calvaria);

Teritoriul studiat prin P.U.Z, în suprafață de 13.216 mp, ce cuprinde parcelele cu nr. cad.327107, nr.cad. 327127, nr.cad. 284642, nr.cad. 327128, nr.cad. 327195, este situat în vecinătatea parcului sportiv prof.dr. Iuliu Hațieganu fiind încadrat conform P.U.G preponderent în U.T.R. ZCP_M4, parțial în U.T.R. ZVP_Va, U.T.R. ZCP_Vs, U.T.R. ZCP_Ve și U.T.R. SZCP_Lc. Prin P.U.Z se reglementează U.T.R. ZCP_M4- *zonă construită protejată; zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanță locală*, în suprafață de 9931mp.

Pe suprafața de teren reglementată de 9931mp se propune construirea unui imobil de locuințe colective cu spații comerciale și servicii la parter, în concordanță cu funcțiunile admise prin P.U.G, cu regim de înălțime de (1-2S)+P+10E, deservit de o stradă de interes local cu ampriză de 14m și amenajări exterioare – spații verzi cu acces public nelimitat (zonă de losir, loc de joacă pentru copii), platformă de parcare auto. Accesul auto și pietonal se realizează din str. Plopilor, pe un drum de interes local regularizat la ampriză de 10 m și pod peste canalul Morii, modernizat la ampriză de 10 m;

Întrucât vecinătățile adiacente conțin fond construit cu regim mare de înălțime (imobil de locuințe colective P+10E în partea de est și cămin studentesc P+10E în partea de vest), prin P.U.Z s-a reglementat un regim de înălțime asemănător, de maxim (1-2S)+P+10E, având în vedere necesitatea conformării spațial volumetric. Astfel prin P.U.Z se institue un regim derogatoriu în ceea ce privește înălțimea clădirilor, regimul maxim prevăzut prin P.U.G fiind de 4 nivele supraterane, respectiv P+2E+R. Majorarea regimului de înălțime a fost propusă în urma dezbaterii proiectului în ședințele C.T.A.T.U a Județului Cluj și C.T.A.T.U a Municipiului Cluj-Napoca, preferându-se reducerea procentului de ocupare al terenului în favoarea creșterii pe verticală, respectiv realizarea unei singure construcții tip lamă, decât ocuparea terenului cu un ansamblu de locuit cu regim mediu de înălțime.

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 (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).

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.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal de dezvoltare zonă mixtă – str. Plopilor (fosta str. Calvaria).

PRIMAR,
EMIL BOC