

Nr.571231 din 06.11.2019

RAPORT DE SPECIALITATE
privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea
P.U.Z de urbanizare – strada Praga, latura vestică

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 570198 al Primarului Municipiului Cluj - Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z de urbanizare – strada Praga – latura vestică;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 462696/2019, Olaru Bogdan și asociații solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z de urbanizare – strada Praga, latura vestică.

Documentația a fost întocmită de S.C. ARHIDOM S.R.L, la comanda beneficiarilor Olaru Bogdan și asociații (Olaru Bogdan, Olaru Diana Cora, Stanca Felicia, Chiorean Sorin, Chiorean Dalia-Liliana, Pop Ioan Cristian, Pop Mariana, Lungeanu Cristian-Octavian, Lungeanu Xenia-Mihaela), pentru o suprafață de teren de 5402 mp aflată în proprietate privată, generată de imobilele cu nr. cad. 320468, nr. cad. 319779, nr. cad. 320467, nr. cad. 330242, nr. cad. 283093 și nr. cad. 307309.

Zona studiată este situată în partea de sud-est a Municipiului Cluj-Napoca, în zona Borhanci, caracterizată prin funcțiune de locuire. Din punct de vedere al evoluției urbanistice a zonei, terenul a fost încadrat în U.T.R. L3c (locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în în noile extinderi) iar conform PUG aprobat prin HCL 493/2014 terenul este încadrat în U.T.R. ULiu (locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban).

Teritoriul studiat prin prezentul PUZ a fost cuprins în zona reglementată prin documentația de urbanism aprobată prin HCL nr. 794/2007 fiind încadrată în L3c - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 situate în noile extinderi.

Conform P.U.G. terenul reglementat prin P.U.Z este încadrat în UTR ULiu/PUZ.-Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse 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 viabilizarea zonei prin elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 260 din 26.03.2018 în vederea inițierii elaborării P.U.Z. Întrucât prin documentația aprobată prin HCL nr. 794/2007 subzona verde și cea a dotărilor de interes public au fost reglementate la est de str. Praga prin Avizul de Oportunitate emis pentru inițierea P.U.Z de urbanizare – strada Praga – latura vestică nu s-a solicitat instituirea de noi subzone verzi și de interes public.

Accesul la zona reglementată se realizează din strada Praga (reglementată la profil de 12m), strada Bratislava (reglementată la profil de 9m) și circulație de interes local propusă (cu ampriză de 6m). De o parte și de alta a zonei studiate sunt instituite prin P.U.G. zone de urbanizare pentru locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban.

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 de locuințe unifamiliale cu regim de înălțime redus dispuse pe un parcelar de tip urban. Din punct de vedere a configurării spațial volumetric, regimul de înălțime pentru U.T.R. Liu* va fi de trei niveluri supraterane, respectiv (S)+P+E+M/R, D+P+M/R. Înălțimea la cornișă nu va depăși 8m iar înălțimea totală va fi de maxim 12m în punctul cel mai înalt. Suprafețele de teren necesare regularizării străzii Praga la profil de 12m, a străzii Bratislava la profil de 9 m și de realizare a aleii de inters local propuse, cu ampriză de 6m, vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în CF cu titlu de „drum”. Strada Bratislava și alea nou propusă vor fi realizate la strat de uzură și echipate edilitar anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din acestea.

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, materialele admise. (cf. Art.47 alin.5 din Legea nr.350/2001).

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

UTR Liu* - Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

-funcțiunea predominantă: locuințe unifamiliale; pentru parcele cu suprafața mai mare de 700mp se admit locuințe familiale (semicolective) – unități locative alipite sau suprapuse;

-regim de construire: izolat ;

-înlăţimea maximă admisă: trei niveluri supraterane, respectiv (S)+P+E+M/R, D+P+M/R

Hmax cornişă= 8 m Hmax = 12m;

-indicii urbanistici: P.O.Tmax= 35%, C.U.T maxim= 0,9;

-retragerea faţă de aliniament: minim 3m cu respectarea obiceiului locului. Pentru parcele de colţ retragerea se va face faţă de ambele aliniamente. Garajele se vor retrage cu minim 6m de la aliniament pentru a permite parcare a unui autoturism;

-retragerea minimă faţă de limitele laterale: clădirile se vor retrage cu minim 3 m faţă de limitele laterale. Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor cu condiţia ca înălţimea calcanului rezultat să nu depăşească 2,80m;

-retragere minimă faţă de limita posterioară: clădirile şi garajele se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanţă minimă egală cu înălţimea clădirii, dar nu mai puţin de 6 m. Toate construcţiile de pe parcela în înteles urban se vor amplasa în fâşia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25m cu excepţia ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii/pavilioane, depozite pentru unelte de grădină ect.) a căror suprafaţă însumată va fi de maxim 15mp.;

-circulaţii, accese: accesul se realizează din strada Praga - ampriză de 12m , strada Bratislava- ampriză 9m şi stradă de interes local cu ampriză de 6m;

-staţionarea autovehiculelor: în interiorul parcelei;

-echipare tehnico-edilitară: completă pe strada Praga;

Suprafeţele de teren necesare regularizării străzii Praga la profil de 12m , a străzii Bratislava la profil de 9m şi de realizare a aleii de inters local propuse, cu ampriză de 6m, vor fi dezmembrate din parcelele iniţiale şi înscrise în CF cu titlu de „drum”.

Strada Bratislava şi alea nou propusă vor fi realizate la strat de uzură şi echipate edilitar anterior emiterii autorizaţiilor de construire pe parcelele cu acces direct din acestea.

Toate investiţiile propuse prin această documentaţie de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia.

Pentru documentaţia P.U.Z s-a emis Avizul Arhitectului şef nr. 843 din 30.08.2019 fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului şi urbanism.

Ţinând cont de gradul de complexitate şi prevederile documentaţiei 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, documentaţia de urbanism este structurată şi elaborată conform normelor metodologice şi legislaţiei în vigoare - Indicativ GM-010-2000, Legea nr. 350/2001, Ordinul nr. 233/2016, fiind însoţită de toate avizele şi acordurile prevăzute de lege şi solicitate prin certificatul de urbanism nr. 4873 / 10.10.2017, precum şi tariful de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru specialistul R.U.R care a elaborat documentaţia (cf. Art.56, alin.6 din Legea nr. 350/2001)

Având în vedere cele expuse mai sus, proiectul de hotărâre îndeplineşte condiţiile de natură tehnică pentru a fi supus dezbaterii şi aprobării plenului Consiliului Local.

Din punct de vedere juridic, raportat la dispoziţiile Art.56 din Legea nr.350/2001 şi Art.129 alin.6 lit.c din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, potrivit cărora aprobarea documentaţiilor de urbanism se face prin hotărârea Consiliului local, proiectul de hotărâre îndeplineşte condiţiile legale pentru a fi supus dezbaterii şi 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 Praga, latura vestică, poate fi supus dezbaterii şi aprobării plenului Consiliului Local.

Direcţia generală de urbanism

Arhitect Şef Daniel Pop

Şef birou Andreea Mureşan

red.lex. Arh. Adriana Borza
consilier, Biroul Strategii urbane

Direcţia Juridică

Director executiv Alina Rus

07.11.2019.