

RAPORT DE SPECIALITATE
privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea
Planului Urbanistic Zonal de urbanizare - strada Soporului

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. **159456/1/13.03.2020** al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare - strada Soporului;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 639045/433/2019 Varga Ioan Alexandru și SDC Imobiliare SRL solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Plan Urbanistic Zonal de urbanizare - strada Soporului.

Documentația a fost întocmită de Atelier Schmidt S.R.L la comanda proprietarilor Varga Ioan Alexandru și SDC Imobiliare SRL, pentru o suprafață de teren de aprox. 2.7 ha aflată în proprietate privată.

Conform P.U.G terenul reglementat prin P.U.Z este încadrat preponderent în U.T.R. UM3 – zonă de urbanizare - zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic, parțial în U.T.R. Ve – Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic și parțial în U.T.R. Tr – zonă de circulație rutieră și amenajări aferente.

În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 517 din 12.06.2019 în vederea inițierii elaborării PUZ.

Prin P.U.Z se propune dezvoltarea unui ansamblu cu funcțiune mixtă ce cuprinde locuințe colective cu parter comercial, servicii de interes public – creșă, spații verzi cu acces public nelimitat. Locurile de parcare necesare (700 de locuri) sunt prevăzute în proporție de min. 75% în subteran. În vederea modernizării circulației, se propune transferul în domeniul public cu titlu gratuit a unei suprafețe de 4884mp, necesare lărgirii străzii Soporului la ampriză de 30m și realizării unei străzi noi adiacente pâraului Becaș.

Prin P.U.Z se propune stabilirea de reglementări și indici urbanistici după cum urmează:

-UTR M3* Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic – ansamblu cu funcțiuni mixte

-funcțiune predominantă: Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), alimentație publică, culturale, servicii cu acces public, de învățământ, de sănătate, de turism, sportive etc.

-regim de construire: deschis;

-înălțimea maximă admisă: (1-2S)+P+9E, Hmax=34m;

-indici urbanistici: P.O.T maxim = 50%, C.U.T maxim = 2,4

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului)

-retragere min. față de aliniament: Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). Față de arterele principale (str. Soporului, str. „B”) retragerea de la aliniament va fi de minimum 6 m.

Față de străzi de interes local propuse prin PUZ (str. „C”) retragerea de la aliniament va fi de minimum 5 m.

-retragerea minimă față de limitele laterale și posterioară: min. 10m față de parcelele construibile din zona mixtă (U.T.R. M3*, U.T.R. S_Is*), min.3m față de zona verde (U.T.R. Ve) și subzona verde propusă (U.T.R. S_Va).

-circulații și accese: accesul la ansamblul mixt se realizează din str. Sopor (reglementată prin PUG la ampriză de 30 m), str. „B” cu ampriză de 18m și str. „C”cu ampriză de 15 m;

-staționarea autovehiculelor: în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor și parcaje la sol;

-echiparea tehnico-edilitară: existentă pe str. Sopor.

-U.T.R Ve - Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

-funcțiune predominantă: zonă verde, fâșiile de protecție a cursurilor de apă secundare – pâraielor - canalelor.

-regim de construire, înălțimea maximă admisă, retragere față de aliniament și față de limitele laterale și posterioară: nu e cazul;

-indici urbanistici: P.O.T maxim = 0%, C.U.T maxim = 0;

-circulații și accese: din str. Sopor și str. „B”;

-staționarea autovehiculelor: este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi;

-echiparea tehnico-edilitară: existentă la str. Soporului;

-U.T.R S_Is – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în zone de urbanizare

-funcțiune predominantă: funcțiuni de sănătate (creșă), funcțiuni de învățământ, cercetare și asistență socială;

-regim de construire: deschis, izolat;

-înălțimea maximă admisă: clădirile se vor înscrie într-o înălțime maximă la cornișă de 10 m, măsurată de la nivelul trotuarului, respectiv un regim de înălțime maxim de S(D)+P+E ; Hmax. =12m ;

-indici urbanistici: P.O.T maxim = 25%, C.U.T maxim = 0.75

-retragere min. față de aliniament: 6 m;

-retragerea minimă față de limitele laterale și posterioară: H cornișă/2 dar nu mai puțin de 3 m;

-circulații și accese: din str. „B” , adiacentă pâraului Becaș, reglementată la ampriză de 18m;

-staționarea autovehiculelor: staționarea autovehiculelor se va realiza numai în interiorul parcelelor, în garaje colective subterane / supraterane sau parcaje amenajate la sol;

-echiparea tehnico-edilitară: existentă la str. Sopor;

-UTR S_Va - Subzonă verde: scuar, grădină, parc public

-funcțiune predominantă: spații verzi, scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat;

-înălțimea maximă admisă: P, Hmax.= 4,5m;

-indici urbanistici: P.O.T maxim = 5%, C.U.T maxim = 0.1;

-retragere min. față de aliniament: 6 m;

-retragerea minimă față de limitele laterale și posterioare: 2 m;

-circulații și accese: din str. Sopor și str. „B”;

-staționarea autovehiculelor: Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza /reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje publice;

-echiparea tehnico-edilitară: existentă la str. Soporului.

Se mențin prevederile P.U.G pentru suprafața de teren încadrată în U.T.R. Vpr.

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia.

Anterior emiterii autorizațiilor de construire pentru imobilele din cadrul ansamblului propus, se vor realiza la strat de uzură și echipa edilitar, circulațiile din care se realizează accesul, respectiv str. C (profil III.G 15m) și str. B (profil III.B 18m) și se vor transfera în domeniul public cu titlu gratuit suprafețele de teren necesare lărgirii străzii Soporului și realizării circulației adiacente culoarului Becașului.

Recepția construcțiilor din zona mixtă propusă se va realiza ulterior construirii și recepției finale a construcției (creșă) din U.T.R. S_Is* și realizării prin grija și cheltuiala investitorului/beneficiarului PUZ a brațului 5 la sensul giratoriu de la intersecția străzii Alexandru Vaida Voievod cu strada Unirii, în baza unui proiect de specialitate, în corelare cu etapa II a proiectul centurii metropolitane – drumuri de legătură.

Implementarea investițiilor din cadrul zonei mixte se va realiza etapizat. Accentul vertical din partea sud-estică a amplasamentului, din vecinătatea nodului rutier propus prin P.U.G, se va realiza în ultima etapă.

Pentru documentația P.U.Z s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 1029 din 4.11.2019 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. 4865 din 20.11.2018, 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 căroră 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 de dezvoltare de urbanizare - strada Soporului 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

13.03.2020.

intocmit.1ex. Arh. Adina Moldan
consilier, Biroul Strategii urbane