

RAPORT DE SPECIALITATE
privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea
P.U.Z. parcelare și de dezvoltare ansamblu rezidențial cu dotări – str. Valea Seacă

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 192840/1/7.04.2020 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. parcelare și dezvoltare ansamblu rezidențial cu dotări – str. Valea Seacă;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 44618/2020, Alexandru Nicolae Dumitru Gherman solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. parcelare și dezvoltare ansamblu rezidențial cu dotări – str. Valea Seacă;

Documentația a fost întocmită de S.C. PLANWERK S.R.L la comanda proprietarilor: Alexandru Nicolae Dumitru Gherman, Popescu Ileana Maria Anca, Popescu Șerban Arghir, Gherman Alexandru Adrian, Țuțui Alexandru Nicolae, Țuțui Dana Maria, Chira Vasile, Chira Ludovica, Florea Traian, Florea Alina Rodica, S.C. Total Cleaning Center S.R.L., S.C. COVIDAN S.R.L., S.C. DIAL VEGA S.R.L., o suprafață de teren de 18575 mp aflată în proprietate privată.

Conform P.U.G terenul reglementat prin P.U.Z este încadrat preponderent în U.T.R. ULiu (zonă de urbanizare - locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban) și parțial în U.T.R. Liu (locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban) și U.T.R. RrM3 (parcelar riveran arterelor principale de trafic, destinat restructurării - zonă mixtă cu regim de construire deschis). În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 42 din 19.01.2018

Prin P.U.Z se propune dezvoltarea zonei prin parcelarea și construirea de locuințe individuale familiale și unifamiliale, edificarea unui imobil cu servicii publice și de interes public și spațiu verde cu acces public nelimitat.

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

U.T.R – Liu*1 - Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

- *funcțiunea predominantă*: locuințe unifamiliale și familiale (semicolective);
- *regim de construire*: izolat sau cuplat;
- *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane, respectiv (S)+P+E+M/R, D+P+M/R, Hmax cornișă=8 m Hmax = 12m;
- *indicii urbanistici*: P.O.Tmax= 35%, C.U.T maxim= 0,9;
- *retragerea față de aliniament*: 3m - 5m; Alinierea clădirilor este obligatorie. Excepție fac parcelele a căror zonă de retragere de la aliniament este afectată de restricțiile de înălțime și de zona interzisă pentru construcții aferentă liniilor electrice aeriene. În acest caz, clădirile se vor amplasa cu o retragere de la aliniament adaptată de la caz la caz, în funcție de arealul restricționat, respectând retragerea min. de 3m;
- *retragerea min. față de limitele laterale*: în cazul dispunerii în regim de construire izolat, clădirile se vor retrage cu minim 3 m față de limitele laterale. Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 3m; În cazul dispunerii în regim de construire cuplat, construcțiile se vor amplasa pe limita de proprietate, respectiv min.3m față de latura opusă celei ce include un calcan;
- *retragere min. față de limita posterioară*: clădirile și garajele se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m.;

- *circulații, accese*: accesul la parcele se realizează din strada Valea Seacă și străzi de interes local cu ampriză de 12m și 9m;
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei;
- *echipare tehnico-edilitară*: completă pe strada Valea Seacă.

U.T.R – Liu*2 - Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

- *funcțiunea predominantă*: locuințe unifamiliale și familiale (semicolective);
- *regim de construire*: izolat;
- *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane, respectiv (S)+P+E+M/R, D+P+M/R, Hmax cornișă=8 m Hmax = 12m;
- *indicii urbanistici*: P.O.Tmax= 35%, C.U.T maxim= 0,9;
- *retragerea min. față de aliniament*: 3m;
- *retragerea min. față de limitele laterale*: clădirile se vor retrage cu minim 3 m față de limitele laterale. Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 3m;
- *retragere min. față de limita posterioară*: clădirile și garajele se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m.;
- *circulații, accese*: accesul se realizează din stradă de interes local cu ampriză de 9m, ce se desprinde din strada Valea Seacă;
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei;
- *echipare tehnico-edilitară*: completă pe strada valea Seacă.

U.T.R – S_Va - Scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

- *funcțiune predominantă*: spații verzi (plantații înalte medii și joase), alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer compatibile;
- *condiții de amplasare, utilizare și configurare a clădirilor*: nu e cazul;
- *indici urbanistici*: P.O.T max.= 5%, C.U.T max= 0,1 (doar pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip);

U.T.R – M3 - Zonă mixtă cu regim de construire deschis

- *funcțiunea predominantă*: structură funcțională mixtă incluzând locuirea colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism;
- *regim de construire*: deschis;
- *înălțimea maximă admisă*: (1-3S)+P+5E +R, Hmax = 25m;
- *indicii urbanistici*: P.O.T maxim = 40% , C.U.T maxim = 2;
- *retragerea min. față de aliniament*: 3 m;
- *retragerea min. față de limitele laterale*: clădirile se vor retrage cu jumătate înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,5 m;
- *retragere min. față de limita posterioară*: jumătate din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m;
- *circulații, accese*: din strada Valea Seacă;
- *staționarea autovehiculelor*: Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor;
- *echipare tehnico-edilitară*: completă pe strada Valea Seacă.

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

Suprafețele de teren necesare regularizării străzii Valea Seacă la profil tip III.F - 15m, conform planșei Reglementări urbanistice a P.U.G., vor fi dezmembrate din parcelele inițiale, înscrise în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele și aduse la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca strada Valea Seacă până la recepția construcțiilor, conform Avizului de siguranța circulației.

Străzile de interes local propuse prin P.U.Z cu ampriză de 9 m, respectiv 12m, vor fi înscrise în

CF cu destinația de "drum", se vor realiza la strat de uzură și echipa edilitar anterior emiterii autorizației de construire pe parcelele cu acces direct din acestea.

Spațiul verde cu acces public nelimitat propus prin P.U.Z, adiacent străzii Valea Seacă se va amenaja în baza unui proiect de specialitate până la recepția construcțiilor propuse pe parcelele cu front la străzile de interes local.

Pentru documentația P.U.Z s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 18 din 13.01.2020 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. 4240 /1.09.2017, 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. parcelare și dezvoltare ansamblu rezidențial cu dotări – str. Valea Seacă 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

29.04.2020.

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