

REFERAT DE APROBARE
a proiectului de hotărâre privind aprobarea
P.U.Z. parcelare și de dezvoltare ansamblu rezidențial cu dotări – str. Valea Seacă

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.

Teritoriul de reglementat prin P.U.Z., în suprafață de aproximativ 1,86 ha este situat pe frontul nord-estic al străzii Valea Seacă și este delimitat de parcele cu fond construit și limite cadastrale.

Zona reglementată este situată în partea de nord-vest a Municipiului Cluj-Napoca, la intersecția străzii Valea Seacă cu Calea Baciului, caracterizată printr-un mix de locuire cu servicii. Din punct de vedere al evoluției urbanistice a zonei, în R.L.U. aferent PUG aprobat prin HCL 792 din 21.12.1999 terenul a fost încadrat în parțial U.T.R. A1 (zona de activități agro-industriale) și L2 (subzona locuințelor situate pe versanți slab construiți cu regim de construire izolat, având înălțimea maximă P+M), iar conform PUG aprobat prin HCL 493/2014 terenul 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).

Accesul la zona reglementată se realizează din str. Valea Seacă, reglementată prin P.U.G la profil III.F 15m. De o parte și de alta a acesteia sunt instituite prin P.U.G zone de locuințe. 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 parcelarea și construirea de locuințe individuale familiale și unifamiliale, edificarea unui imobil mixt și spațiu verde cu acces public nelimitat. Din punct de vedere a configurării spațial volumetric, regimul de înălțime pentru U.T.R. LIu*1 este de trei nivele supraterane, respectiv (S)+P+E+M/R, D+P+M/R, Hmax cornișă = 8 m, Hmax = 12m. Regimul de înălțime pentru U.T.R. LIu*2 este de trei niveluri supraterane, respectiv (S)+P+E+M/R, D+P+M/R, Hmax cornișă=8 m Hmax = 12m. Regimul de înălțime pentru U.T.R. M3 este (1-3S)+P+5E +R, Hmax = 22m, în concordanță cu prevederile P.U.G.

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. 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.

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).

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 P.U.Z. parcelare și dezvoltare ansamblu rezidențial cu dotări – str. Valea Seacă.

PRIMAR,
EMIL BOC

