

Nr.444883 din 15.09.2020

RAPORT DE SPECIALITATE
privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea
P.U.Z. – de urbanizare, strada Eclipsei- strada Voievodul Glad

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 444811/1/15.09.2020 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de urbanizare, strada Eclipsei- strada Voievodul Glad;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 268483/433/2020, societatea MH Invest S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației – P.U.Z. de urbanizare, strada Eclipsei - strada Voievodul Glad.

Documentația a fost întocmită de: S.C. STIL PROIECT S.R.L., la comanda beneficiarilor: Societatea MH Invest S.R.L., Fundația umanitară și social culturală „Ocrotirea”, Sarb Valer Ioan, Sarb Dorina Mărioara, Pop Margareta, Roman Viorel-Cosmin, Roman Monica-Mariana, Nechifor Ioan, Nechifor Aurel, Dan Viorica, Nechifor Cornelia, Nechifor Alex Andrei, Alb Dan Dorin, Alb Olimpia, Precup Sorin, Precup Daniela, Bolboacă Mircea, Bolboacă Mariana, Vinczi Gyula, Vinczi Gabriela, Iurian Sergiu-Dan, Iurian Amalia-Mihaela, Pop Simona Ștefania, Popuț Ileana, pe o parcelă de teren proprietate privată.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z. în suprafață de ~4,3ha este delimitat la nord-est de strada Romul Ladea, la nord-vest de strada Eclipsei respectiv prelungirea străzii Uranus, la sud-est de strada Voievodul Glad și la sud-vest de servitutea de utilitate publică instituită prin P.U.G, Clădirile existente din zona de studiu cât și cele autorizate cu parcelele aferente vor fi integrate în P.U.Z de urbanizare ca elemente existente. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat (terenul beneficiarilor) și zona de influență a acesteia.

Din punct de vedere al evoluției urbanistice a zonei, terenul a fost încadrat conform PUG 1999 preponderent în U.T.R. L3c- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate noile extinderi și parțial în CM3- subzona mixta cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înalțimi maxime de P+3 iar, conform P.U.G 2014 în ULiu- Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Prin P.U.Z. se propune parcelarea unui teren în suprafață de 4,3ha (nr. cad. 252092, nr. cad. 260418, nr. cad. 260424, nr. cad. 303936, nr. cad. 252257, nr. cad. 302877, nr. cad. 304774, nr. cad. 252243, nr. cad. 302878, nr. cad. 260425, nr. cad. 303070, nr. cad. 260423) în vederea realizării de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, a unei subzone de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate și a unei zone verzi de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic.

Accesul la amplasament se realizează din strada Voievodul Glad și strada Eclipsei, iar prin P.U.Z se propun circulații (str.A, str. B și str. C) cu profile specifice zonelor rezidențiale, de 9m și de 12m. Strada Voievodul Glad este o circulație publică fiind înscrisă în inventarul domeniului public.

Strada Eclipsei a fost reglementată ca și circulație prin studiul de urbanism aprobat prin H.C.L nr. 368/2004 și P.U.Z str. Eclipsei- str.Voievodul Glad aprobat prin H.C.L nr.254/2016, stabilindu-i-se caracterul public.

În vederea inițierii elaborării P.U.Z. a fost emis Avizul de oportunitate nr. 70 din 12.03.2020.

Prin P.U.Z se stabilesc reglementări urbanistice specifice în concordanță cu prevederile Regulamentului local de urbanism aferent U.T.R ULiu și U.T.R. Ve, după cum urmează:

- U.T.R Liu* Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban

-funcțiune predominantă: locuințe individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate, semicolective (familiale) cu două unități locative;

-regim de construire: izolat sau cuplat;

-înălțimea maximă admisă: trei nivele supraterane (S)+P+1+M, (S) +P+1+R, D+P+M, D+P+R;

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;

-indici urbanistici: P.O.T max =35% , C.U.T max=0,9 ADC/mp;

-retragere față de aliniament: min. 5m, garajele se vor retrage cu min. 6m față de aliniament;

-retragere min. față de limitele laterale: H/2 din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3m, garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor,cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2.8m;

-retragere min. față de limitele posterioare: H clădire dar nu mai puțin de 6m;

-circulații, accese: din strada Eclipsei, din strada Voivodul Glad, din strada „A” propusa prin P.U.Z cu ampriza de 9 m, din strada „B” propusă prin P.U.Z cu ampriza de 12 m, din strada „C” propusa prin P.U.Z cu ampriza de 9 m.

Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil, de lățime de max 3m;

-staționarea autovehiculelor: se va organiza în interiorul parcelei, necesarul locurilor de parcare calculându-se conform Anexei 2 aferentă Regulamentul aferent P.U.G.;

-echipare tehnico-edilitară: toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale (apă, canalizare, electrica, gaz).

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

-funcțiune predominantă: funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate, asistență socială, funcțiuni de cult;

-regim de construire: deschis, izolat;

-înălțimea maximă admisă: clădirile se vor înscrie într-un regim de înălțime de max. (1-3S)+P+4+1R; Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m;

-indici urbanistici: P.O.T maxim = 60%, C.U.T maxim = 2,2 ADC/mp

-retragere față de aliniament: min. 6 m;

-retragerea min. față de limitele laterale și posterioară: H/2 dar nu mai puțin de 6 m;

-circulații și accese: din strada Eclipsei, din strada „A” propusa prin P.U.Z cu ampriza de 9 m, din strada „C” propusa prin P.U.Z cu ampriza de 9 m;

-staționarea autovehiculelor: staționarea autovehiculelor se va realiza numai în interiorul parcelelor, în garaje colective subterane / supraterane sau parcaje amenajate la sol, necesarul locurilor de parcare calculându-se conform Anexei 2 aferentă Regulamentul aferent P.U.G.;

-echiparea tehnico-edilitară: toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale (apă, canalizare, electrica, gaz).

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

-funcțiune predominantă: plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo ,mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile ,edicule, componente ale amenajării peisagere ,lucrări și amenajări hidrotehnice;

-indicatori urbanistici - P.O.T max = 1%, CUT max= 0,01;

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

-staționarea autovehiculelor: este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

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

Strada „A”, strada „B” și strada „C” propuse prin P.U.Z. vor fi realizate la strat de uzură anterior emiterii autorizației de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta. Suprafețele de teren necesare lărgirii străzii Eclipsei și străzii Voivodul Glad vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în CF cu titlul de „drum” anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele. Spațiul verde cu acces public nelimitat din vecinătatea străzii Voievodul Glad se va amenaja (plantații înalte, medii și joase, mobilier urban, alei pietonale), anterior recepției construcțiilor din subzona S_Is.

Conform Avizului nr. 362709/466/06.08.2020 emis de Serviciul Siguranța Circulației și adresa nr.434905/446/10.09.2020, se vor realiza prin grija și cheltuiala investitorului următoarele:

- str. Eclipsei se va reglementa la ampriza existentă pe primul tronson și la profilul de 12m de la primul tronson până la parcelele cuprinse în PUZ, iar str. Voievodul Glad la profilul din P.U.G. Strada Eclipsei și strada Voievodul Glad reglementate potrivit aliniatului precedent se vor asfalta anterior recepției construcției.
realizarea rețelei stradale propuse la profilele reglementate prin PUZ, cu asfalt, inclusiv legăturile cu str. Voievodul Glad, căreia i se va asigura profilul conform PUG, cu acces public nelimitat;
- la faza DTAC pentru drumuri se va prezenta și planul de semnalizare rutieră orizontală și verticală;
- *deoarece accesul dinspre cartierul Gheorgheni spre terenul studiat prin P.U.Z se realizează prin intersecția str. C-tin Brâncuși – str. Fagului – str. Romul Ladea – str. Borhanci, a cărei capacitate de circulație este depășită, emiterea autorizațiilor de construire pentru investiții (altele decât cele pentru infrastructura tehnico-edilitară sau amenajare de spații verzi) se va face ulterior reamenajării și lărgirii intersecției mai sus menționate de către Municipality.*

Pentru documentația P.U.Z. s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 241 din 10.08.2020 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. 2442 din 4.06.2019, 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 urbanizare, strada Eclipsei- strada Voievodul Glad, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

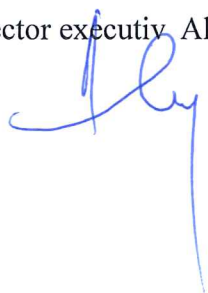
Arhitect Șef arh. Daniel Pop

Șef birou Andreea Mureșan

Red.1ex. Arh. Anamaria Popa

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

 15.09.2020