

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea P.U.Z. de instituire subzonă de instituții și servicii publice și de interes public și subzonă verde în zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, str. Uliului nr.124

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 257326/1/20.04.2021 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. de instituire subzonă de instituții și servicii publice și de interes public și subzonă verde în zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, str. Uliului nr.124;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 201930/433/2021, UNIVERSITATEA BABEȘ BOLYAI solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. de instituire subzonă de instituții și servicii publice și de interes public și subzonă verde în zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, str. Uliului nr.124.

Documentația a fost întocmită de SAA SELART PROIECT S.R.L., la comanda beneficiarei: UNIVERSITATEA BABEȘ BOLYAI, pe o parcelă de teren proprietate privată, cu nr. cad. 274748.

Din punct de vedere urbanistic parcela este încadrată conform P.U.G parțial în U.T.R. ULiu - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban, UTR Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban și UTR Vpr - Zonă verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică.

Prin P.U.Z. se propune instituirea unei subzone de instituții și servicii publice și de interes public, a unei subzone verzi, menținerea prevederilor P.U.G. pentru suprafața de teren încadrată în UTR Vpr, și stabilirea de reglementări specifice, după cum urmează:

U.T.R – S_Is¹ - Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public

-*funcțiunea admisă*: instituții și servicii publice sau de interes public (centru de cercetare);

-*regim de construire*: izolat, cuplat, tip cascadă;

-*înălțimea maximă admisă*: trei nivele supraterane, Hmax 12m. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (1-2)S+P+2E, (1-2)S+P+E+R(M), (1-2)S+D+P+E, (1-2)S+D+P+R(M). Se admit nivele parțiale (supanță, mezanin) cu condiția încadrării în înălțimea maximă admisă.

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

-*retragerea față de aliniament*: minim 15m;

-*retragerea față de limitele laterale*: pe limita laterală estică și la minim 3 m față de limita laterală vestică;

-*retragerea față de limita posterioară*: minim 6 m;

-*circulații, accese*: din strada Uliului;

-*staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;

-*echiparea tehnico-edilitară*: completă pe strada Uliului.

UTR – S_Va¹ - Subzonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

-*funcțiune predominantă*: spații verzi (plantații înalte medii și joase), mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule;

-*înălțimea maximă admisă*: parter; Hcornișă = max. 4m;

-*condiții de amplasare, utilizare și configurare a clădirilor*: Se va stabili, după caz, prin PUD.

-*circulații și accese*: din str. Uliului; Accese suplimentare la subzona verde pot fi prevăzute prin studii urbanistice de specialitate, care reglementează zonele adiacente;

-*indici urbanistici* : P.O.T max.= 5%, C.U.T max= 0,1 (doar pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip).

Pentru suprafața de teren încadrată în UTR Vpr se mențin prevederile P.U.G.

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

Suprafețele de teren necesare regularizării străzii Uliului și circulației adiacente în partea nordică la ampriză de 12 m, se vor dezmembra din parcela inițială și înscrie în CF cu titlul de "drum" anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, iar până la recepția construcției vor fi aduse la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca circulațiile adiacente și transferate cu titlul gratuit în proprietate publică, conform propunerii din planșa A.06 – circulația terenurilor/prorietatea asupra terenurilor aferentă PUZ.

Subzona verde va fi amenajată în baza unui proiect de specialitate, anterior recepției lucrărilor din subzona S_Is¹. Se vor planta cel puțin 10 arbori cu circumferința de minim 35cm măsurată la 1m de la colet.

Arhitectul Șef, în baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism, a emis avizul nr. 36 din 17.03.2021.

Documentația PUZ a fost supusă informării și consultării publicului conform H.C.L. nr. 153/2012 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului. În urma verificării de către consilierul din cadrul Biroului Strategii urbane responsabil cu informarea și consultarea populației, s-a respectat procedura de consultare, fiind notificați proprietarii (în baza datelor furnizate de inițiatorul P.U.D.) și părțile interesate, în conformitate cu Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L nr. 153/2012.

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. 5164 din 29.11.2018, 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).

Ținând cont de natura investiției propuse, propunem stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de cinci ani (cf. Art. 56, alin. 4 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, cu modificările și completări ulterioare, 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. de instituire subzonă de instituții și servicii publice și de interes public și subzonă verde în zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, str. Uliului nr.124, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef, arh. Daniel Pop

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Consilier juridic, Luiza Maria Gogoșan

Red. 1 ex., Arh. Adriana Borza

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

20.04.2021