

Nr. 286226/433/7.05.2021

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de dezvoltare ansamblu rezidențial,
str. Fagului nr. 27 – str. Alexandru Macedonski

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 286114/1/7.05.2021 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de dezvoltare ansamblu rezidențial, str. Fagului nr. 27 – str. Alexandru Macedonski;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 437473/2020 S.C. CONARH DESIGN S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. de dezvoltare ansamblu rezidențial, str. Fagului nr. 27 – str. Alexandru Macedonski.

Documentația a fost întocmită de S.C. B.A.U. - BIROU DE ARHITECTURA SI URBANISM S.R.L., la comanda beneficiarei: S.C. CONARH DESIGN S.R.L., pe parcela aflată în proprietate privată cu nr. cad. 304683.

Teritoriul de reglementat prin P.U.Z., în suprafață de 3877 mp, este situat pe frontul vestic al străzii Alexandru Macedonski fiind delimitat de parcele cu fond construit perimetral. Adresa postală a imobilului este str. Fagului nr. 27.

Din punct de vedere al evoluției urbanistice a zonei, terenul a fost încadrat conform PUG 1999 parțial în U.T.R. L 3c - locuințe individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi. Conform P.U.G. 2014 este încadrat în UTR Liu – Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Prin documentația urbanistică se propune dezvoltarea unui ansamblu rezidențial. Conform Legii 350/2001 acesta se poate realiza prin elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal. În vederea inițierii elaborării P.U.Z. a fost emis Avizul de oportunitate nr. 601 din 28.06.2018.

Față de prevederile regulamentului P.U.G. se modifică următoarele:

- pentru zona de locuințe:

- retragerea față de aliniament este de 2-5m (față de 3-5m) si se aplică spre stradă (domeniul public), iar spre interior în conformitate cu conceptul de organizare urbanistică;
- ansamblurile dispun de acces la drumurile publice cu lățimea carosabilului de maxim 6 m;

- pentru subzona verde cu acces public nelimitat: se modifică lista utilizărilor admise.

Nu a fost solicitată instituirea unei subzone S_Is deoarece la limita nordica a zonei reglementate există instituit prin P.U.G. U.T.R. Is_A.

Prin PUZ se propune parcelarea terenului (6 parcele destinate construirii de locuințe și o parcelă destinată spațiului verde cu acces public nelimitat) și stabilirea de reglementări după cum urmează:

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

- *funcțiunea predominantă*: Zonă de locuințe unifamiliale și familiale cu maxim 2 unități locative (pe parcelele cu suprafață minimă de 500 mp);
- *regim de construire*: izolat;
- *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras sau demisol + parter + mansardă / nivel retras) Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,8m față de planul fațadei dinspre stradă / spațiul public. 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;
- *indicii urbanistici*: P.O.Tmax= 35%, C.U.T maxim= 0,9;

- *retragerea față de aliniament*: 2-5m față de str. Alexandru Macedonski iar în interiorul ansamblului față de suprafețele de folosință comună;
- *retragerea 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 2,8m;
- *retragerea 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 str. Alexandru Macedonski sau dinspre str. Fagului. Fiecare parcelă va avea un singur acces auto și un singur acces pietonal. Ansamblul va avea accesul din drumul public de cu lățimea carosabilului de minim 6m. La interior va avea un sistem de alei carosabile organizate în concordanță cu conceptul urbanistic și care va asigura accesul la toate parcelele.
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei;
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe str. Alexandru Macedonski.

U.T.R - S_Va* - Subzona verde - Scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

- *funcțiunea predominantă*: spații verzi: plantații înalte medii și joase.
- *condiții de amplasare, utilizare și configurare a clădirilor*: se va stabili prin PUD;
- *indici urbanistici* : P.O.T max.= 5%, C.U.T max= 0,1 (doar pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip);

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

Anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, se va dezmembra din parcela inițială și înscrie în CF cu titlu de „drum” suprafața de teren necesară regularizării străzii Alexandru Macedonski și realizării aleii de deservire locală propuse prin P.U.Z, conform planșei 5B- „Reglementări urbanistice”

Anterior recepției construcțiilor propuse se va echipa edilitar și aduce la strat de uzură aleea de deservire locală propusă, iar spațiul verde cu acces public nelimitat (S_Va) se va amenaja în baza unui proiect de specialitate.

Pentru documentația P.U.Z. s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 138 din 27.05.2020 fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism cu condiția ca parcelele pe care se edifică o locuință unifamilială să fie cu o suprafață de minim 350mp iar pentru locuințele familiale (cu două unități locative) minim 500mp. Acesta cerință a fost îndeplinită în documentația prezentată pentru aprobare în Consiliul local.

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. 5473 din 15.11.2017, 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.

Documentația P.U.Z. 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 toți proprietarii parcelelor învecinate (în baza datelor furnizate de inițiatorul PUZ), răspunzându-se observațiilor acestora, 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 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.

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 căreia 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 ansamblu rezidențial, str. Fagului nr. 27 – str. Alexandru Macedonski, 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. Adriana Borza
consilier Biroul Strategii Urbane

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

 10.05.2021