

RAPORT DE SPECIALITATE
privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea
P.U.Z. parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime,
str. Alexandru Odobescu – est

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 373853/1/10.03.2022 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Alexandru Odobescu – est;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 53550/433/27.01.2022, Mărgărit Doina Dorina solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Alexandru Odobescu – est.

Documentația a fost întocmită de: TCR ARHITECȚI S.R.L., arh. Nicolae Florin Dascăl, la comanda beneficiarilor: GPA REAL ESTATE INVEST SRL, Mărgărit Ovidiu-Theodor, Mărgărit Doina Dorina, Păcurar Ioan, Păcurar Titiana, pe parcele aflate în proprietate privată, identificate prin nr. cad. 341930, nr. cad. 317294, nr. cad. 262909, nr. cad. 279494, nr. cad. 279495, nr. cad. 279496, nr. cad. 279497, nr. cad. 279498, nr. cad. 279499, nr. cad. 279500, nr. cad. 279501, nr. cad. 279502, nr. cad. 279503, nr. cad. 279505, nr. cad. 316261, nr. cad. 320506, nr. Cad. 341895.

Teritoriul studiat prin PUZ este cvartalul delimitat de str. Sanatoriului în partea de est, str. Str. Alexandru Odobescu în partea de vest, str. Dâmbul Rotund în partea de sud și str. Emil Gârleanu în partea de nord; Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat (terenul beneficiarilor, în suprafață de ~1,1ha) și vecinătățile adiacente.

Teritoriul reglementat prin PUZ în suprafață de 11.051mp este situat în vecinătatea nord-estică a străzii Al. Odobescu, fiind delimitat în partea de nord-est de imobilele de pe str. Sanatoriului nr. 11-17 și limite cadastrale în partea de nord-vest (imobilele de pe str. Al. Odobescu nr. 2B - 2C prov.) și sud-est. Accesul la amplasament se realizează din str. Alexandru Odobescu, stradă inclusă în inventarul bunurilor domeniului public la poziția 1027.

Din punct de vedere al evoluției urbanistice a zonei, teritoriul reglementat prin prezentul PUZ a fost încadrat conform PUG 1999 în U.T.R. A2c - Activități terțiare pentru zona industrială, iar conform P.U.G. 2014 în UTR Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip periferic. În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, art. 47 alin.(3) lit. e), elaborarea Planului urbanistic zonal este obligatorie în cazul parcelărilor, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 54 din 13.05.2021 pentru inițiere PUZ.

Prin P.U.Z. se propune parcelarea unui teren în suprafață de 11.051mp în 20 de parcele destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime și două imobile cu destinația de "drum". și stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

U.T.R Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip periferic.

-*funcțiune predominantă*: locuințe individuale (locuințe unifamiliale), locuințe semicolective (locuințe familiale) și anexele acestora- garaje, filogorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine;

- *regim de construire*: izolat;

- *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane. Totalizat regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații (S)+P+E+M, (S)+P+E+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;

- *indicii urbanistici*: P.O.T max. = 35 %, C.U.T max. = 0.9 ADC/mp;

- *retragerea față de aliniament*: între 3m și 5m;

- *retragerea față de limitele laterale*: clădirile vor fi retrase cu o distanță minimă de 3m; Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, vor putea fi alipite limitelor laterale ale parcelelor, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2.8 m;

- *retragerea față de limita posterioară*: clădirile vor fi retrase cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m;

- *amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă*: distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurate la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3m;

- *circulațiile și accesele*: Prin PUZ se reglementează aleea „A” și aleea „B” ca circulații cu acces public nelimitat, cu ampriză de 9m (6m carosabil și trotuare de 1,5m) și loc de întoarcere. Accesul pe parcele se realizează din aleile propuse. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil pentru locuințe individuale. Pentru locuințe semicolective sunt admise unul sau două accese auto și unul sau două accese pietonale pe parcelă;

- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei, necesarul locurilor de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul local de urbanism aferent PUG;

- *echiparea tehnico-edilitară*: toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice disponibile în zonă;

Anterior emiterii autorizațiilor de construire pentru locuințe, aleea „A” și aleea „B” propuse prin P.U.Z, vor fi înscrise în CF cu destinația de “drum”, echipate-edilitar (apă-canal, electrica, gaz), iar partea carosabilă a acestora va fi realizată la strat de uzură, în baza unui proiect de specialitate.

Anterior recepției locuințelor:

- vor fi realizate trotuarele aleilor “A” și “B”, inclusiv iluminatul stradal și mobilier urban (coșuri de gunoi)

- va fi realizat un trotuar cu lățimea de 1,5m pentru strada Alexandru Odobescu, între str. Dâmbul Rotund și aleea „B”, în locul rigolei longitudinale deschise, existente;

- pe fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 3m vor fi plantați pe fiecare parcelă în parte, cel puțin doi arbori cu circumferința minimă de 35cm măsurată la 1m de la colet.

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

În baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 12 din 19.01.2022.

Pentru documentația PUZ s-au întocmit ca studii de fundamentare- studiu topografic, expertiză geotehnică pe un teritoriu relevant determinat de expert.

Pentru documentația PUZ s-a emis avizul Serviciului Siguranța circulației nr. 558323/446/2021. Condițiile impuse prin acest aviz au fost implementate în conținutul avizului Arhitectului Șef nr. 12 din 19.01.2022.

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 P.U.Z.), 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.

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. 1608 din 3.04.2020, 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 construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Alexandru Odobescu – est, 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 Gogozan

Red.1 ex. Consilier arh. Anamaria Popa

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

10.03.2022