



ELABORARE P.U.Z.

PENTRU PARCELARE SI DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ

LOC. CLUJ-NAPOCA, STR. GALACTION LIVIU MUNTEANU FN, JUD. CLUJ

PLAN URBANISTIC ZONAL

Beneficiar: PAȘCA DORU NICULAE
Gilău, str. Someșului Rece, nr. 1237, jud. Cluj

Proiectant general: S.C. SPIN STUDIO S.R.L.
Baciu, str. Castanilor, nr. 30, jud. Cluj

Proiectant arhitectura: S.C. SPIN STUDIO S.R.L.
Baciu, str. Castanilor, nr. 30, jud. Cluj
arh. RUR Adrian Ilie

BORDEROU

PIESE SCRISE

Fișa proiectului

Borderou piese scrise și desenate

Memoriu general

1. Introducere

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul lucrarii
- 1.3. Surse de documentare

2. Stadiul actual al dezvoltarii

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrarea in localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatia
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Optiuni ale populatiei

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant territorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

4. Concluzii, masuri in continuare

5. Anexe

Certificat de urbanism
Aviz Studiu de Oportunitate
Extrase de carte funciara
Documentatie cadastrala
Expertiza geotehnica
Avize

PIESE DESENATE

A_01_Plan de incadrare in zona	sc 1:5000
A_02_Plan sit existent	sc 1:500
A_03_Plan reglementari urbanistice	sc. 1:500
A_04_Plan obiective de utilitate publica si circulatia terenurilor	sc. 1:1000
A_05_Plan retele edilitare	sc. 1:1000
A_06_Plan mobilare si ilustrare urbanistica	sc. 1:500
A_07_Sectiuni caracteristice si profile stradale	sc. 1:1000

MEMORIU GENERAL

1. Introducere

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumire lucrare:	Elaborare P.U.Z. pentru parcelare si dezvoltare zona rezidențială
Amplasament:	Cluj-Napoca, str. Galaction Liviu Munteanu si str. prof. N. Margineanu, f.n., jud. Cluj
Beneficiar:	PAȘCA DORU NICULAE Gilău, str. Someșului Rece, nr. 1237, jud. Cluj
Data:	noiembrie 2018
Nr. proiect	17 / 2017
Faza proiect:	PLAN URBANISTIC ZONAL
Colectiv de proiectare:	Proiectant general: S.C. SPIN STUDIO S.R.L. Baciu, str. Castanilor, nr. 30, jud. Cluj Proiectant arhitectura si urbanism: S.C. SPIN STUDIO S.R.L. Baciu, str. Castanilor, nr. 30, jud. Cluj spec. RUR: arh. Adrian Ilie

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație s-a întocmit la comanda beneficiarului Pașca Doru Niculae și este necesară pentru documentația „Elaborare P.U.Z. pentru parcelare si dezvoltare zonă rezidențială”, in Cluj-Napoca, pe strada Galaction Liviu Munteanu si str. prof. N. Margineanu, f.n..

Documentatia studiaza terenul aflat in proprietatea privata a beneficiarului din intravilanul localitatii Cluj-Napoca, care se situeaza in UTR = ULid – Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime, de mica densitate pe teritorii fara infrastructura completa

Investitia propune parcelarea terenului astfel incat sa se ajunga la un parcelar de tip urban cu densitate redusa (parcele mai mari de 800mp), de asemenea la circulatii si accese urbane, in scopul construirii de locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejuriri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

Din analiza întregului UTR se observă posibilitatea etapizării urbanizării astfel:

- UTR-ul studiat este traversat în partea mediană de str. prof. N. Margineanu ceea ce permite etapizarea studiului prin crearea a două subzone: nord și sud
- in partea de nord a terenului care a generat studiul există o zonă constituită din cinci parcele cu acces dintr-o circulație reglementata prin HCL 37 / 04.02.2016 cu lățime de 6m. Din aceste cinci parcele, trei sunt construite cu locuinte unifamiliale iar celelalte doua au functiunea de drum.
- tot in zona nordica există un teren construit care este incadrata atat in UTR Lid, cat si in UTR ULid, cu aces din strada Făgetului și o circulație constituită în extremitatea nordică a terenului, fapt care permite studierea lui într-o etapă ulterioară.
- partea sudică a UTR-ului situată între str. prof. N. Margineanu și strada Liviu Rusu poate face obiectul unui studiu separat, iar prin dezmembrările începute se poate

observa intenția de realizare a unei o legături stradala pe directia nord – sud.

- Zona care se poate reglementa prin PUZ în prima etapă este cuprinsă între terenul reglementat cu HCL 37 / 04.02.2017 și str. prof. N. Margineanu.

Conform avizului de oportunitate nr. 654 / 17.07.2018 teritoriul reglementat este delimitat de strada prof. Nicolae Margineanu la sud, limita intravilanului la est, UTR Ve la vest si zona reglementata prin PUD aprobat cu HCL 37 / 2016 la nord.

1.3. Surse de documentare

Pentru teritoriul studiat în cadrul prezentului contract, a fost elaborată documentația Plan Urbanistic General al municipiului Cluj Napoca, proiectant general Universitatea Tehnica din Cluj-Napoca, proiectant de specialitate S.C. PLANWERK S.R.L., aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj Napoca nr. 493/22.12.2014.

În cadrul P.U.G., destinația propusă pentru zonă este UTR = **ULid** – Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime, de mica densitate pe teritorii fara infrastructura completa, UTR = **Lid** - Locuințe cu regim redus de înălțime, de mica densitate pe teritorii fara infrastructura completa, respectiv **Ve** – zona verde de protecție.

Pe suprafața delimitată in PUG ca UTR ULid s-au efectuat studii urbanistice care au produs efecte:

HCL 37 /2016 – PUD casa de locuit unifamiliala D+P+E+M Galaction Liviu Munteanu nr. 11A

2. Stadiul actual al dezvoltarii

2.1. Evolutia zonei

Zona studiată este o zonă rezidențiala și de urbanizare aflată de-a lungul străzilor Galaction Liviu Munteanu și prof. Nicolae Margineanu.

De-a lungul străzii Galaction Liviu Munteanu este o zonă rezidențială cuprinsă in UTR = Lid, cu locuințe unifamiliale. Urmarea acestei strazi este strada prof. Nicolae Margineanu.

2.2. Incadrarea in localitate

Zona studiată se află în sudul municipiului Cluj-Napoca, la sudul străzii Făgetului.

Terenurile studiate se află într-o zonă propusă spre urbanizare, având ca vecinătăți terenuri private, pe care au fost întocmite documentații de urbanism și limita intravilanului.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat are forma neregulata, avand suprafata de 11769.00 m² si front la strada prof. Nicolae Mărgineanu. Terenul este in panta, avand o cadere pe direcția est – vest .

La limita de vest a zonei studiate se află zona cu UTR– Ve: zona verde de protecție a apelor.

La limita de est se găsește limita intravilanului, respectiv pădurea de agrement Făget.

2.4. Circulatia

Terenul studiat este accesibil dinspre strada Galaction Liviu Munteanu, pe o strada de 6,5m lățime și are front de aprox. 77m la strada prof. Nicolae Mărgineanu

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul care reprezinta zona studiată in prezentul P.U.Z. este neconstruit.

S acte= 6411.00mp

S acte= 224.00mp

S acte= 134.00mp

S acte= 5000.00mp

Total teren: **11769.00mp**

C.F. 284262 CAD. 284262

C.F. 297519 CAD. 297519 (drum)

C.F. 326084 CAD. 326084 (drum)

C.F. 262498 CAD. 262498

2.6. Echiparea edilitara

In zona studiata sunt prezente toate echipamentele edilitare (retele de apa/canal, electrica, gaz) necesare pentru deservirea funtiunii dominante – locuire – conform normelor in vigoare.

- Alimentarea cu apa – retea publica de alimentare cu apa de pe strada Galaction Liviu Munteanu și strada prof. Nicolae Mărgineanu, $\phi 160\text{mm Pvc.}$, $\phi 63\text{mm PE.}$
- Canalizarea – retea publica de canalizare de pe strada Galaction Liviu Munteanu și strada prof. Nicolae Mărgineanu, **Dn. 30cm Pvc.**
- Alimentarea cu energie electrica – retea publica de alimentare cu energie electrica de pe strada Galaction Liviu Munteanu și strada prof. Nicolae Mărgineanu, **LES 0.4kV, LEA 0.4kV.**
- Alimentarea cu gaze naturale – retea publica de gaze naturale cu presiune medie si redusa de pe strada Galaction Liviu Munteanu și strada prof. Nicolae Mărgineanu;

2.7. Probleme de mediu

Nu este cazul.

2.8. Optiuni ale populatiei

Pentru realizarea acestor investitii se propun urmatoarele operatiuni:

1. Dezmembrarea suprafetelor necesare realizarii circulatiilor
2. Parcelarea in vederea construirii (parcele mai mari de 800mp)
3. Rezervarea unei parcele pentru institutii si servicii publice de interes public construite in cladiri dedicate
4. Realizarea retelelor edilitare
5. Realizarea strazii
6. Realizarea constructiilor

Disfunctiuni: -lipsa zona dotari de interes public

-acces 6,5m la zona de studiu

Prioritati: -realizare sens unic de legatura intre str. Galaction Liviu Munteanu si str. Prof. Nicolae Margineanu

-realizare subzona dotari de interes public

Avantaje: -limita intravilan si padure de agrement in vestul amplasamentului

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

S-a intocmit un studiu de oportunitate, aprobat de catre C.T.A.T.U. cu **Avizul de oportunitate nr. 654 / 17.07.2018**, in vederea elaborarii P.U.Z. Dezvoltare zonă rezidențială pe strada Galaction Liviu Munteanu est. Teritoriul reglementat este delimitat de strada prof. Nicolae Margineanu la sud, limita intravilanului la est, UTR Ve la vest si zona reglementata prin PUD aprobat cu HCL 37 / 2016 la nord.

3.2. Prevederi ale PUG

UTR-uri EXISTENTE:

Lid – Locuințe cu regim redus de înălțime, de mica densitate pe teritorii fara infrastructura completa

ULid - Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime, de mica densitate pe teritorii fara infrastructura completa

Ve - Zonă verde de protecție a apelor

BILANT TERITORIAL UTR EXISTENT:

nr.crt.	specificatie	suprafata (mp)	%
1	UTR Lid	277.00	2.35
2	UTR ULid	11411.00	96.96
3	UTR Ve	81.00	0.69
	S teren	11769.00	100.00

3.3. Valorificarea cadrului natural

Ca urmare a urbanizării zonei studiate se propune construirea unui ansamblu rezidențial. Conform avizului de oportunitate, în cadrul proiectului se propune realizarea spațiilor libere de construcții amenajate pe solul natural cu vegetație joasă, medie, înaltă (în pondere de 80.00% din suprafața terenurilor rezultate prin parcelare în vederea construirii locuințelor și de 65.00% din suprafața terenurilor rezultate prin parcelare în vederea construirii instituțiilor și serviciilor publice de interes public construite în clădiri dedicate).

Subzona instituțiilor de interes public este amplasată adiacent zonei verzi de protecție, permițând amenajarea acestora și posibilitatea de acces public, limitat sau nu, în funcție de destinația finală a clădirii.

3.4. Modernizarea circulației

Se propune o nouă legătură cu sens unic între strada Galaction Liviu Munteanu și strada prof. Nicolae Mărgineanu. Drumul propus va avea sens unic de circulație între strada prof. Nicolae Mărgineanu și strada Galaction Liviu Munteanu. Pe o distanță de 49.32m lățimea existentă este de 6,5m, rezultată din condiții independente de beneficiarii acestei documentații. Inițial, accesul la terenul cu nr cad 284262 se făcea pe parcela cu nr cad 297519, cu lățime de 4m, acest acces fiind folosit de proprietarii clădirilor construite la nord de amplasamentul studiat, precum și de proprietarii terenului pe care s-a emis HCL 37/2016 pentru construirea locuinței unifamiliale. Pentru obținerea unei amprize corespunzătoare, beneficiarii acestei documentații au mai cumpărat terenul cu nr. cad 326084, ulterior aprobării PUD-ului cu HCL 37/2016, obținându-se astfel un acces cu lățime de 6,5m până la terenul cu nr. cad 284262, realizat în **UTR=Lid**.

De aici, legătura cu strada prof. Nicolae Mărgineanu, pe **UTR=ULid**, devine drum cu sens unic cu ampriza de 9m conform anexei 6 din Regulamentul Local de Urbanism.

Accesul la locuințele existente în partea nordică va fi de 6m lățime conform HCL 37/2016.

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Se vor păstra reglementările UTR ULid și se va crea UTR= ULid* - Zonă urbanizată - Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate pe teritorii fără infrastructură completă, cu toate reglementările lui, printre care:

Utilizări admise:

Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat cu o unitate locativă pe parcelă.

Caracteristicile parcelelor:

- (a) vor avea front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 18 m
- (c) adâncimea va fi mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața va fi mai mare sau egală cu: 800 mp

Retragere din aliniament: 4-6 m

Retrageri laterale: min. 4,5m

Retrageri posterioare: min. 12m

Regimul de înălțime: (S)+P+M, (S)+P+1, D+P (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă).

Spațiile verzi organizate pe solul natural: min. 80% din suprafața teren

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI :

Locuințe, alte utilizări admise: POT maxim = 20% .

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI:

Locuințe, alte utilizări admise: CUT maxim = 0,4.

Propunere parcelare UTR ULid*:
10parcele / 10 locuinte unifamiliale .

Se vor pastra reglementarile UTR S_UIs si se va institui subzona UTR= S_UIs* - Subzona de institutii și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate , cu toate reglementarile lui, printre care:

Utilizari admise:

Institutii și servicii publice sau de interes public – funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățămînt și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult.

Caracteristicile parcelelor:

- (a) vor avea front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 18 m
- (c) suprafața va fi mai mare sau egală cu: 1000 mp

Retragere din aliniament: 4 m

Retrageri laterale: min. 4,5m

Retrageri posterioare: min. 12m

Regimul de inaltime: (S)+P+E+1R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, R – etaj retras).

Spatiile verzi organizate pe solul natural: min. 50% din suprafata teren

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI :

Utilizări admise: POT maxim = 25% .

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI:

Utilizări admise: CUT maxim = 0,75.

Propunere parcelare UTR S_UIs*:

1 parcele / 1 cladire cu destinatia de: funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățămînt și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult .

BILANT TERITORIAL UTR PROPUS:

nr.crt.	specificatie	suprafata (mp)	%
1	UTR Lid drum	277.00	2.35
2	UTR ULid*	8297.88	70.51
3.	UTR S_UIs*	1384.18	11.76
4.	UTR Ve drum	81.00	0.69
5.	UTR ULid* drum	1728.94	14.69
	S teren	11769.00	100.00

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

In zona studiata sunt prezente toate echipamentele edilitare (retele de apa/canal, electrica, gaz) care se vor extinde pentru a asigura necesarul pentru deservirea funtiunii dominante (locuire) si se vor dimensiona conform normelor in vigoare:

1. Alimentarea cu apă
-rețeaua publică de alimentare cu apă de pe strada Galaction Liviu Munteanu și strada prof. Nicolae Mărgineanu;
2. Canalizare

- rețeaua publică de canalizare de pe strada Galaction Liviu Munteanu și strada prof. Nicolae Mărgineanu;;
- 3. Alimentare cu energie electrică
 - rețeaua publică de alimentare cu energie electrică de pe strada Galaction Liviu Munteanu și strada prof. Nicolae Mărgineanu;
- 4. Alimentarea cu gaze naturale
 - rețeaua publică de gaze naturale de pe strada Galaction Liviu Munteanu și strada prof. Nicolae Mărgineanu;;

3.7. Protecția mediului

Obiectivele propuse au în vedere permanent principiile dezvoltării durabile, echilibrul între spațiul liber și cel construit, reabilitarea, protejarea și conservarea factorilor de mediu, care se vor asigura prin următoarele măsuri:

- Refacerea și conservarea mediului natural după procesul de execuție al construcțiilor, transportul și depozitarea molozului la locuri specializate și de către firme specializate.
- Eliminarea/diminuarea surselor de poluare pe parcursul exploatării acestor construcții;
- Respectarea normelor de igienă și condițiile de viață a populației (conform normelor Ministerului sănătății), prin transportul și depozitarea gunoierului menajer la locuri specializate și de către firme specializate.
- Asigurarea necesarului de suprafețe de spații verzi în curți private, plantații de protecție contra zgomotului la gardurile frontale și umbrire la nivelul trotuarelor, scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat de agrement.
- Mărirea gradului de confortului prin dezvoltarea rețelelor edilitare, respectiv a rețelei de canalizare pluvială, care va prelua apele pluviale de pe platformele betonate.

3.8. Obiective de utilitate publică

Denumire	Suprafata [mp.]	%	Circulația terenurilor
Teren în proprietate privată, existent cu funcțiunea de drum	277.00		Ramane proprietate privată
Teren în proprietate privată, propus spre dezmembrare cu funcțiunea de drum	1728.94		Ramane proprietate privată
Teren în proprietate privată, propus spre dezmembrare cu funcțiunea de drum	81.00	/17.73	Ramane proprietate privată
Teren în proprietate privată, propus spre dezmembrare cu funcțiunea de dotări de interes public	1384.18	/11.76	Ramane proprietate privată
Teren în proprietate privată, propus spre dezmembrare cu funcțiunea de curți construcții	82997.88	/70.51	Ramane proprietate privată

Remodelarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă:

În cadrul suprafețelor destinate obiectivelor de utilitate publică se identifică două categorii de terenuri

- **cele aferente tramei stradale** și infrastructurii edilitare de interes local 17.734%

- **cele aferente celorlalte categorii de obiective de interes public** (învățământ, sănătate, locuințe sociale, spații verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii etc) 11.76%

4. Concluzii, măsuri în continuare

Ținând cont de fondul construit existent în zona, care este preponderent format din locuințe unifamiliale pe un parcelar de tip urban cu densitate redusă (parcele mai mari de 800mp) încadrat în UTR – ULid cu subzona S_UIs, se propune parcelarea și construirea terenului studiat astfel încât să se integreze în zona și să respecte prevederile din regulamentul PUG, aferent acestui UTR.



Consecintele acestei investitii sunt folosirea cat mai eficienta a spatiului destinat locuirii propus prin PUG Cluj-Napoca in vigoare, urbanizarea zonei si reglementarea strazilor care duce la ridicarea valorii terenurilor si a calitatii locuirii in zona, si anume: acces auto si pietonal usor, posibilitatea intretinerii strazii, dezapezirea ei pe timp de iarna, accesul masinilor de interventii (salvare, pompieri, politie), accesul masinilor de salubritate.

Intocmit,

spec RUR, arh. Adrian Ilie