

MEMORIU DE PREZENTARE

intocmit in conformitate cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobarea
reglementarii tehnice
„GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL - CADRU AL
PLANULUI URBANISTIC ZONAL”

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE EXISTENTE
CONFORM CERINTELOR PUG 2014 -CONSTRUIRE LOCUINTE
FAMILIALE, IMPREJMUIRE PROPRIETATE SI BRANSARE LA
UTILITATI
jud. CLUJ, mun. Cluj-Napoca str. Cezar Bolliac FN

Beneficiar : Iuliana si Stefan BUTYKA, Iulianna ALBERT, Alexandru
FAGADAR, Vasile si Corina LAPADEAN

Proprietar teren : Iuliana si Stefan BUTYKA, Alexandru FAGADAR, Vasile si
Corina LAPADEAN

Proiect nr. : 8/2016

Data elaborarii : ianuarie/2016

Proiectant : S.C. ATELIER AIAS S.R.L.

1.2. Obiectul PUZ

Prin prezenta documentatie , se doreste reglementarea terenului cuprins intre parcela beneficiarilor si alea Tufanelor prin construirea unui ansamblu de locuinte familiale, , spatii de parcare , drumuri de acces si alei pietonale.

Locuintele familiale vor fi cu 1 sau 2 apartamente cu pivnita si spalatorie/uscatorie la subsol, bucatarie, camera de zi, baie la parter, 3 camere, baie si hol la etaj.

Materialele folosite la finisaje vor fi astfel alese incat sa se integreze cat mai bine in arhitectura locala.

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca;
- Incadrarea in Zona
- Extras de Carte Funciara;
- Certificat de urbanism

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. Evolutia zonei

Terenul beneficiarilor a fost folosit pentru cresterea cerealelor pana in anii 2000 cand proprietarii nu au mai putut sa continue exploatarea agricola.

S-a intocmit o documentatie pentru PUD in vederea realizarii unui ansamblu de locuinte dar, datorita problemelor financiare, beneficiarii nu au putut continua demersul.

Zona este caracterizata printr-o urbanizare rapida si haotica, cu multe parcele care au devenit neconstruibile datorita expirarii documentatiilor urbanistice existente.

2.2. Incadrarea in localitate

Zona studiata prin Planul Urbanistic Zonal este amplasata in apropierea intersectiei strazilor Cezar Bolliac si Romul Ladea, in partea de Sud-Est al municipiului. Accesul in zona se face prin strada Romul Ladea.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul este preponderent plat, cu o usoara panta spre Sud. Pe teren nu exista exploatarea agricole, copaci, amenajari sau cladiri, intreaga suprafata fiind inierbata

2.4. Circulatia rutiera

Principala cale de acces in zona este strada Cezar Bolliac , strada care trece prin partea de Vest a parcelei studiate. Strada Cezar Bolliac se intersecteaza la Sud cu strada Romul ladea, intersectia fiind la cca 30m de parcele.

Parcelele cu nr. CAD. 311939 si 284903 au acces prin alea Tufanelor, parcela cu nr. CAD 303994 are accesul din strada Cezar Bolliac.

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona functionala aferenta P.U.Z. are o suprafata de 7852.00mp, pe terenul cu nr. cadastral 284903 exista o locuinta unifamiliala, restul terenului studiat fiind inierbat si liber de constructii.

2.6. Echiparea edilitara

2.6.1. - Alimentarea cu apa

Parcela cu nr. cadastral 284903 este racordata la reseaua de apa a municipiului. Restul parcelelor se vor racorda la reseaua de apa existenta pe strada Cezar Bolliac prin prelungirea acesteia sub drumul propus .

2.6.2. - Canalizare - menajera.

Parcela cu nr. cadastral 284903 este racordata la reseaua de canalizare a municipiului.

Restul parcelelor se vor racorda la reseaua de canalizare existenta pe strada Cezar Bolliac prin prelungirea acesteia sub drumul propus .

2.6.3.- Canalizarea pluviala.

Parcela cu nr. cadastral 284903 este racordata la reseaua de canalizare pluviala a municipiului. Restul parcelelor se vor racorda la reseaua canalizare pluviala existenta pe strada Cezar Bolliac prin prelungirea acesteia sub drumul propus .

2.6.4. - Alimentarea cu caldura.

Nu exista retea de alimentare cu caldura in zona. Incalzirea spatiilor se va realiza prin centrale termice pe gaz.

2.6.5. - Alimentarea cu energie electrica.

Parcela cu nr. cadastral 284903 este racordata la reseaua electrica a municipiului.

Restul parcelelor se vor racorda la reseaua electrica existenta pe strada Cezar Bolliac Prin prelungirea acesteia sub drumul propus .

2.6.6. - Alimentarea cu gaz.

Parcela cu nr. cadastral 284903 este racordata la reseaua de gaz a municipiului.

Restul parcelelor se vor racorda la reseaua de gaz existenta pe strada Cezar Bolliac prin prelungirea acesteia sub drumul propus .

2.7. Probleme de mediu

Funcțiunea propusa (de locuire) este compatibila cu reglementarile impuse de PUG Cluj-Napoca, terenul fiind deja situat in UTR Liu. Parcela studiata este inconjurata la Sud, Nord si Est de locuinte familiale.

La construirea locuintelor si la amenajarea incintei se interzice utilizarea materialelor toxice sau poluante.

2.8. Optiuni ale populatiei

Strategia de dezvoltare locala include extinderea, modernizarea zonei virane in concordanta cu potentialul terenurilor si doleantele proprietarilor si investitorilor.

Documentatiile de urbanism avizate releva optiunea administratiei locale de organizare urbanistica a zonei aferente UTR - urilor studiate prin P.U.Z. in sensul respectarii proprietatilor private si a obiectivelor vizate de beneficiari, cu conditia organizarii

circulatiei interioare si extinderea echiparii edilitare, prioritati care sunt stabilite prin P.U.G. aprobat.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Terenul este preponderent plat, cu o usoara panta spre Sud. Pe parcela cu nr. cadastral 284903 exista o locuinta familiala, pe restul parcelelor nu exista exploataii agricole, copaci, amenajari sau cladiri, intreaga suprafata fiind inierbata

Parcela studiata are o forma regulata , fapt care permite dezvoltarea liniara de-a lungul drumului de acces propus , asigurand astfel un acces si parcelelor de la Nord. (strada Tufanelelor are o latime de cca 4m si nu poate deservi corespunzator parcelele)

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Zona este amplasata in intravilanul imunicipiului Cluj-Napoca, jud. Cluj.

In prezent exista documentatii urbanistice pentru parcelele adiacente dar acestea au expirat . Parcela beneficiarilor a fost studiata intr-un PUD anterior dar acesta nu a fost aprobat. Terenul studiat este in prezent teren viran aflat in UTR Liu. Parcele cu nr. Cad 311939 si 284903 au fost reglementate printr-un PUD prin care s-a autorizat construirea de locuinte familiale avant acces din strada Tufanelelor dar, din moment ce PUD-ul sis mentionat a expirat, parcelele nu mai sunt construibile.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Din lipsa spatiilor verzi in zona, se propune amenajarea ca spatiu verde a zonei de protectie VPr prin inierbarea intregii suprafete.

Prin parcelarea propusa, s-a urmarit realizarea unor curti inierbate cat mai mari , suprafata inierbata totala a terenului constituind mai mult de 50% din totalul terenului.

3.4. Modernizarea circulatiei

- *Circulatia stradala*

Principala artera de circulatie care deserveste zona studiata este strada Cezar Bolliac.

In vederea realizarii profilului III.F de 18m latime propus prin PUG, s-a propus dezmembrarea si cedarea in folosul municipiului a unei suprafete totale de 211.00mp.

Drumul propus prin PUZ va fi destinat circulatiei auto si pietonale, avand o latime totala de 9.00m (s-au propus 2 trotuare de 1,5m latime fiecare si doua benzi de circulatie de 3m fiecare) Amenajarea drumului se va realiza prin fonduri proprii, exclusiv de catre beneficiari. Drumul va fi construit cu infrastructura corespunzatoare, se vor prelungi retelele edilitate si va fi asfaltat.

- *Parcaje*

Spatiul de circulatii auto va fi asfaltat iar parcarile vor fi relaizate din dale din beton inierbate.

Calcul necesar parcari

Numar locuinte unifamiliale : 4

Numar locuinte familiale cu 2 unitati locative: **7**

Numar total apartamente cu $S_u < 100\text{mp}$: **18**

Numar necesar de parcare : $18 + 4(20\% \text{ parcare vizitatori}) = 22$ parcare

Numar parcare propuse: **22** parcare (din care 4 in garaje)

- *Circulatii pietonale*

S-au propus doua trotuare de 1,5m latime fiecare de-a lungul drumului propus. Accesul auto si pietonal se face prin strada Cezar Bolliac de la est.

- *Sistematizarea verticala*

Regimul maxim de inaltime este (S)+P+E, iar inaltimea maxima admisa a cladirilor , masurata in punctul cel mai inalt nu va depasi 12m

3.5. Zonificarea teritoriului, bilant teritorial

- Parcela studiata are o suprafata de 7852,00mp.

BILANT TERITORIAL		Existent Liu		Propus Liu	
		mp	%	mp	%
1	Zona constructii	60.00	0.75%	1475.50	18.79%
2	Zona circulatii	206.00	2.57%	2406.00	30.64%
	din care parcare:	0.00		225.00	2.87%
3	Zona verde	7738.00	96.68%	3970.50	50.57%
4	TOTAL	7852.00	100.00%	7852.00	100.0%

1	FUNCTIUNI ADMISE +	- Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejuriri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine. - Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative - Admise cu conditionari : servicii cu acces public, servicii profesionale sau manufacturiere, functiuni de turism, functiuni de educatie / invatamant
2	REGIM DE INALTIME	Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R
3	INDICI URBANISTICI	<u>P.O.T. maxim admis:</u> - Locuinte si alte utilizari admise:35% <u>C.U.T. maxim admis:</u> - Locuinte si alte utilizari admise:0.9
4	SPATII VERZI	Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
5	ALINIERE MINIMA RETRAGERI LATERALE	- Clădirile se vor retrage cu cel puțin 2.5 m și cu cel mult 5 m de la aliniament. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. - Clădirile se vor retrage fata de limitele laterale în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m iar fata de limita posterioara cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 6 m.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

3.6.1. - Alimentarea cu apa

Cladirile vor fi racordate in mod obligatoriu la toate retelele edilitare.. Se prelungeste retea edilitara prezenta pe strada Cezar Bolliac pe sub drumul propus.

3.6.2. - Canalizare - menajera.

Cladirile vor fi racordate in mod obligatoriu la toate retelele edilitare. . Se prelungeste retea edilitara prezenta pe strada Cezar Bolliac pe sub drumul propus.

- Canalizarea pluviala.

Cladirile vor fi racordate in mod obligatoriu la toate retelele edilitare. . Se prelungeste retea edilitara prezenta pe strada Cezar Bolliac pe sub drumul propus.

3.6.3. - Alimentarea cu caldura.

Fiecare locuinta se va incalzi cu centrala termica pe gaz .

3.6.4. - Alimentarea cu energie electrica.

Cladirile vor fi racordate in mod obligatoriu la toate retelele edilitare. Se prelungeste reseaua edilitara prezenta pe strada Cezar Bolliac pe sub drumul propus.

3.8. Obiective de utilitate publica

Scopul proiectului este de a realiza un ansamblu de locuinte familiale, , parcuri si drum de acces . Pentru a permite latirea strazii Cezar Bolliac, se propune dezmembrarea si cedarea, in favoarea municipiului, a unei suprafete de 211mp.

4. CONCLUZII

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se reglementeaza realizarea ansamblului de locuinte familiale in conformitate cu PUG al municipiului Cluj-Napoca judetul Cluj si a certificatului de urbanism nr. 2971 din 10.07.2019 eliberat de Primaria municipiului Cluj-Napoca

Arh. Radu BOIERU