



SBA – SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA
Str. Calea Motilor, nr. 100A
400370 CLUJ-NAPOCA, TEL./FAX: 0264-590.261
CUI: 30239221, ORC J12/1426/2012

MEMORIU DE PREZENTARE

CUPRINS

A. INTRODUCERE

1. Date de recunoastere a documentatiei;
2. Obiectul P.U.Z.;
3. Surse documentare.

B. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

1. Evolutia zonei;
2. Incadrarea in localitate;
3. Elementele cadrului natural;
4. Circulatia;
5. Ocuparea terenurilor;
6. Echipare edilitara;
7. Probleme de mediu;
8. Optiuni ale populatiei.

X. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

1. Concluzii ale studiilor de fundamentare;
2. Prevederi ale P.U.G.;
3. Valorificarea cadrului natural;
4. Modernizarea circulatiei;
5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici;
6. Dezvoltarea echiparii edilitare;
7. Protectia mediului;
8. Obiective de utilitate publica.

Δ. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

E. ANEXE



SBA – SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA
Str. Calea Motilor, nr. 100A
400370 CLUJ-NAPOCA, TEL./FAX: 0264-590.261
CUI: 30239221, ORC J12/1426/2012

A. INTRODUCERE

1. Date de recunoastere a documentatiei

1.1. Denumirea obiectivului de investitie:

PUZ DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA, STR. BREAZA- STR. COLONIA BREAZA

1.2. Amplasamentul obiectivului si adresa:

Str. Breaza colt cu str. Colonia Breaza, Cluj-Napoca, jud. Cluj

1.3. Proiectant general al lucrarilor:

SBA – SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA

Str. Calea Motilor, nr. 100A

1.4. Beneficiarul lucrarilor:

MIHAELA CORDOS

Cluj-Napoca, Str. Cojocnei, nr. 5

1.5. Data elaborarii P.U.Z.

FEBRUARIE 2020

2. Obiectul P.U.Z.

2.1 Obiectul P.U.Z. consta in studierea intregului UTR Uliu stabilit prin PUG Cluj-Napoca si reglementarea etapizata, in vederea rezolvarii problemelor functionale, tehnice si estetice din zona studiata.

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului **CORDOS MIHAELA ADELA**, in vederea obtinerii tuturor avizelor si acordurilor pentru lucrarea **Elaborare PUZ conf. legii nr. 350/2001 modificata si actualizata**, pentru amplasamentul situat in Cluj Napoca, str. Breaza intersectie cu str. Colonia Breaza. Pentru aceasta lucrare s-a obtinut **Certificatul de Urbanism nr 2992 din 21.06.2017** si **avizul de Oportunitate nr. 723/06.08.2018**.

2.2. Solicitari ale temei program

Tema de proiectare propune elaborarea PUZ in vederea construirii de locuinte unifamiliale sau familiale, avand regimul de inaltime maxim de **(S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M sau D+P+R**.

De asemenea tema de proiectare presupune reparcelarea unor terenuri aflate in perimetrul reglementat.

Prin prezenta documentatie se stabilesc conditiile pentru:

- utilizarea functionala a terenului, in conformitate cu legislatia in vigoare;
- reglementarea caracterului terenului studiat;
- trasarea si profilarea drumurilor propuse, in corelare cu situatia existenta si cu situatia propusa;
- modul de ocupare a terenului si conditiile de realizare a constructiilor;
- realizarea lucrarilor rutiere si tehnico-edilitare, necesare asigurarii unei infrastructuri adecvate;
- amenajarea teritoriului in corelare cu cadrul natural si cadrul construit existent.

In consecinta, prin documentatia avansata se propune:

- schimbarea functiunii zonei din **U.T.R. ULiu – Zonă de urbanizare Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban in UTR Liu – Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban**, cu o structura coerenta, rezultat al aplicarii procedurii de urbanizare.

- pentru organizarea circulatiilor auto si pietonale se propune regularizarea strazii Colonia Breaza, avand profilul de 12 m

- organizarea urbanistic-arhitecturala pentru realizarea unor locuinte individuale sau semicolective

2.3. Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata.

Anterior prezentei documentatii, a fost elaborata documentatia de Studiu de oportunitate pentru care a fost obtinut Avizul de oportunitate nr. 723 din 6.08.2018.

In conformitate cu avizul de oportunitate s-au stabilit urmatoorii indicatori urbanistici:

Pt. Zona de locuinte familiale:

POTmax = 35 %

CUTmax = 0.9

Prin documentatia propusa se doreste corelarea prevederilor Avizului de oportunitate cu reglementarile PUG pentru UTR Liu.

Astfel, si in cazul zonei studiate, obiectivele prioritare sunt urmatoarele:

- dezvoltarea si modernizarea infrastructurii de transport;
- valorificarea patrimoniului imobiliar;
- valorificarea patrimoniului natural prin protejarea si imbunatatirea calitatii mediului;
- dezvoltarea zonala a infrastructurilor edilitare – apa, canalizare, drumuri, electricitate, gaze naturale si gestionarea deseurilor.

3. Surse documentare

3.1. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.:

- Certificat de Urbanism nr. 2992/21.06.2017;
- Aviz de oportunitate nr. 723/06.08.2018



SBA – SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA
Str. Calea Motilor, nr. 100A
400370 CLUJ-NAPOCA, TEL./FAX: 0264-590.261
CUI: 30239221, ORC J12/1426/2012

- Documentatia cadastrala
- Extras CF
- PUG
- Google Maps

3.2. Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.:

- Studiu Geotehnic;
- Avize si acorduri.

3.3. Alte surse de informatii utilizate:

- date de analiza si optiuni culese de proiectant in teren si consultare cu autoritatile locale cu privire la elementele de tema;
- date cu privire la modul de folosinta a terenurilor, proprietatea asupra acestora, regim de inaltime, etc.;
- date statistice

3.4. Baza topografica

Suportul topografic este intocmit de ing. **Eugen Buzea**, persoana fizica autorizata. Documentatia topografica cuprinde intreaga suprafata a arealului prezentat in documentatia de PUZ. De asemenea in suportul topografic se regasesc informatii cu privire la vecinatatile construire, drumuri si accese, precum si informatii referitoare la existenta retelelor edilitare (canalizare, electricitate, gaze naturale).

3.5. Metodologia utilizata

Metodologia de lucru aplicata la elaborarea prezentului P.U.Z. este in conformitate cu:

- "Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal" – indicativ GM-010-2000, aprobat prin ordinul Ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului, nr. 176/N/16 august 2000.

3.6. Tema de proiectare

Tema de proiectare pentru elaborarea documentatiei P.U.Z. se bazeaza pe solicitarile beneficiarilor reprezentati de Mihaela Cordos, respectand conditiile PUG Cluj-Napoca cuprinse si in Certificatul de Urbanism emis de catre Primaria Mun. Cluj-Napoca, conditiile avizului de oportunitate si conditiile avizelor si acordurilor obtinute.

B. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII



SBA – SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA
Str. Calea Motilor, nr. 100A
400370 CLUJ-NAPOCA, TEL./FAX: 0264-590.261
CUI: 30239221, ORC J12/1426/2012

1. Evolutia zonei

1.1. Date privind evolutia zonei

Zona studiată este situată în intravilanul loc. Cluj-Napoca, în zona predominantă cu caracter agricol, având categoria de folosință conf. CF livada.

Prezenta documentație își propune rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată stabilind reguli de amplasare și de conformare a construcțiilor în baza regulamentelor de urbanism existente.

2. Incadrarea în localitate

2.1. Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona studiată prin PUZ, care face obiectul prezentei documentații, în conformitate cu CF-urile anexate este situată în intravilanul loc. Cluj-Napoca, în partea de nordică a acesteia.

Vecinătățile amplasamentului:

- Nord: str. Colonia Breaza, limita intravilanului mun. Cluj-Napoca
- Vest: str. Breaza
- Est: proprietăți private situate în Uliu
- Sud: proprietăți private situate în Lip/Lir

Din punctul de vedere al echipării edilitare, zona dispune de toate rețele edilitare necesare .

2.2. Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.

Având în vedere dezvoltarea actuală a zonei, funcțiunile propuse se vor integra armonios în peisajul existent, precum și în fondul construit existent în zona, zona fiind prielnică dezvoltării unor astfel de investiții.

Atât acest perimetru cât și loturile din proximitate, nu au un fond construit de o însemnată valoare arhitecturală.

3. Elemente ale cadrului natural

3.1. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică : relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.

Sistemul de fundare acceptat este cel de suprafață, respectiv fundații izolate pentru o construcție în cadre, fundații continue pentru o construcție cu pereți structurali sau fundație tip radier general.

4. Circulația

4.1. Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere.

Accesul pietonal și auto se realizează de pe str. Breaza, situat în partea vestică a parcelelor studiate și din str. Colonia Breaza, situată la nord de zona studiată.



SBA – SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA
Str. Calea Motilor, nr. 100A
400370 CLUJ-NAPOCA, TEL./FAX: 0264-590.261
CUI: 30239221, ORC J12/1426/2012

5. Ocuparea terenurilor

5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Anterior prezentei documentatii, a fost elaborata documentatia de Studiu de oportunitate pentru care a fost obtinut Aviz de oportunitate nr. 723/06.08.2018.

In conformitate cu avizul de oportunitate s-au stabilit urmatoorii indicatori urbanistici:

Pt. Zona de locuinte familiale:

POTmax = 35 %

CUTmax = 0.9

5.2. Relationari intre functiuni

Funciunea dominanta a zonei este rezidentiala cu perspectiva frumoasa de dezvoltare si prospera din punct de vedere financiar. Categoria de folosinta a CF-urilor este momentan livada.

5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

In prezent zona studiata se prezinta sub forma unui teren liber de constructii.

Exista o singura parcela, situata in zona studiata pe care exista fundatia abandonata a unei constructii.

5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

In zona studiata, fondul construit nu prezinta o valoare arhitecturala insemnata, cladirile construite in vecinatate avand functiunea de locuire.

5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

Caracterul zonei momentan este unul preponderent rezidential. Insa exista cvartale cu functiuni economice. In viitor zona se va restructura iar functiunile agricole vor fi treptat inclocuite de functiuni rezidentiale si economice, menite a creste calitatea vietii.

5.6. Asigurarea cu spatii verzi

Spatiile verzi ale zonei existente sunt constituite din: terenurile studiate, zona extravilanului si unele parcele invecinate care sunt libere de constructii, respectiv pentru parcelele invecinate curtile aferente constructiilor existente.

5.7. Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Zona este cu risc de alunecare de teren. In acest sens proiectul va respecta toate reglementarile in vigoare si specificatiile geologului mentionate in studiul geotehnic si in studiul de stabilitate.

5.8. Principalele disfunctionalitati

In zona nu sunt semnalate disfunctionalitati majore care sa aduca deservicii functiunii si conformarii zonei.

6. Echipare edilitara

6.1. Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale).

Zona beneficiaza de toate dotarile de infrastructura. Pentru racordarea la utilitati se vor prelungi retelele existente.

7. Probleme de mediu

7.1. Relatia cadrul natural – cadrul construit

Funcțiunea propusa de locuire nu genereaza noxe, zgomot sau alti factori de poluarea ai mediului.

7.2. Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Zona amplasamentului obiectivului studiat nu prezinta riscuri antropice. Amplasamentul studiat este aflat intr-o zona cu posibile alunecari de teren, insa s-a tinut cont de toate prevederile legale in acest sens.

7.3. Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona

Principalul acces in zona studiata se face de pe cele doua drumuri care o delimiteaza: str. Breaza la vest respectiv str. Colonia Breaza la nord.

7.4. Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

In zona studiata nu se gasesc valori de patrimoniu care sa necesite protectie din punct de vedere arheologic sau istoric.

7.5. Evidentierea potentialului balnear si turistic

In zona studiata nu sunt semnalate bogatii care sa necesite realizare de zone balneare sau de tratament.

8. Optiuni ale populatiei

Se observa dezvoltarea in zona a functiunilor asemanatoare - rezidentiale si economice (ca raspuns la urbanizare fireasca si necesara a zonei).

C. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Clima este de tip continental moderat, specifica regiunilor de deal, adancimea de inghet fiind de 0.80-0.90 m (CTN) pentru terenurile fara strat protector de zapada.

Zona studiata se incadreaza in zona seismica de calcul F conform hartii de zonare seismica din Codul de proiectare seismica P 100/1- 2006, avand coeficientul seismic $a_g = 0.08$ si $T_c = 0.7$ sec.

Lucrarile ce se vor executa in scopul construirii unor locuinte cu regim de inaltime maxim de (S) +P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R, nu prezinta niciun risc al unor degradari ale constructiilor sau retelelor invecinate.

2. Prevederi ale P.U.G.

In conformitate cu regulamentul de urbanism al PUG Cluj-Napoca, amplasamentul studiat face parte din zona de – **UTR ULiu - Zonă de urbanizare Locuințe cu regim redus de înălțime** dipuse pe un parcelar de tip urban.

3. Valorificarea cadrului natural

Se valorifica facilitatile determinate de caracteristicile terenului in panta si conditiile optime de fundare. De asemenea se va lua in considerare si punerea in valoare a acestuia prin realizarea unei arhitecturi ce se incadreaza in cadrul natural.

4. Modernizarea circulatiei

Accesele auto si pietonale la parcele reglementate se vor realiza din str. Breaza.

Parcarile necesare vor fi amplasate in incinta, suprateran, cate doua locuri de parcare pe fiecare parcela. Locurile de parcare vor avea dimensiunile minime de 2.5x5.00 m.

Profilul Str. Colonia Breaza va fi regulazitat, astfel incat aceasta sa atinga latimea de 9.00 m.

5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Prin propunerea avansata se doreste schimbarea destinatiei zonei din UTR existent ULiu (zona de urbanizare) in **UTR propus Liu** (zona de locuinte) in vederea construirii a cate unei locuite individuale sau semicolective pe fiecare parcela, avand regimul de inaltime maxim (S)+P+1+M, (S) +P+1+R, D+P+M, D+P+R. Acest demers va avea ca rezultat dezvoltarea economica a zonei si cresterea calitatii vietii.

Constructiile noi propuse vor respecta caracterului zonei. Se va respecta retragerea de la aliniament, de min. 3 m si max. 5 m stipulata in regulamentul.

Pentru restul laturilor se vor respecta retragerile minime fata de limitele de proprietate si anume: retrage minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 3.0 m, iar limita posterioara va fi de minim 6 m.

Forma planimetrica a cladirilor propuse este rectangular-regulata.

Prin prezentul proiect se doreste construirea a cate unei locuite individuale sau semicolective pe fiecare parcela, avand regimul de inaltime maxim (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R.



SBA – SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA
Str. Calea Motilor, nr. 100A
400370 CLUJ-NAPOCA, TEL./FAX: 0264-590.261
CUI: 30239221, ORC J12/1426/2012

Fiecare locuinta va avea functiuni desfasurate pe max 3 niveluri supraterane. Aceasta va cuprinde urmatoarele spatii:

- *Demisol: garaj, depozitare*
- *parter: zona de zi*
- *mansarda: zona de noapte*

In conformitate cu avizul de oportunitate s-au stabilit urmatoorii indicatori urbanistici:

Pt. Zona de locuinte familiale:

POTmax = 35 %

CUTmax = 0.9

6. Dezvoltarea echiparii edilitare

6.1. Alimentare cu apa

Alimentarea cu apa se va face prin prelungirea retelelor existente, conform avizului eliberat de catre Compania de Apa Somes.

6.2. Canalizare

Evacuarea apelor uzate menajere se va face conform avizului eliberat de catre Compania de Apa Somes. Apele pluviale sunt captate printr-un sistem de rigole si tuburi colectoare. Scurgerea apei pluviale de pe acoperis este prevazuta prin jgheaburi si burlane. Burlanele vor fi prevazute cu palnii cu sita / parafrunzare pentru retinerea frunzisului.

6.3. Alimentare cu energie

Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la retelele existente in zona, in conformitate cu reglementarile din aviz.

6.4. Alimentare cu caldura

Constructiile vor avea centrale proprii care vor asigura incalzirea acestora.

6.6. Alimentarea cu gaze naturale

Alimentare cu gaze naturale se va face prin prelungirea retelelor existente, in conformitate cu reglementarile din aviz.

6.7. Gospodarire comuna

In conformitate cu contractul de salubritate.

7. Protectia mediului

7.1. Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari, etc.)

Datorita faptului ca functiunea propusa va fi rezidentiala, nepoluanta, calitatea apei nu este expusa degradarii sau infestarii chimice si nu vor exista emisii poluante, nu sunt necesare masuri suplimentare de protectie in acest sens.

7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale

Conf. PUG Cluj-Napoca zona studiata este cu risc mediu/mare de alunecari de teren.

Proiectarea constructiilor si a amenajarilor se va face in concordanta cu studiul geotehnic si de stabilitate generala intocmit de geolog si verificat la exigenta Af conf. NP 074-2007.

7.3. Epurarea si preepurarea apelor uzate

Constructiile propuse vor fi racordate la sistemul public de canalizare a apelor uzate de tip menajer. Apele pluviale vor fi captate printr-un sistem de rigole si tuburi colectoare si racordate la reseaua de colectare a apelor pluviale existenta.

7.4. Depozitarea controlata a deseurilor

Conform contractului de salubritate care va fi incheiat cu o firma de salubritate, resturile rezultate din activitatea de santier, pe toata durata de functionare a acestuia, vor fi transportate la o rampa de gunoi special amenajata.

Deseurile rezultate pe perioada functionarii unitatilor sunt de tip menajer. Ele vor fi colectate conform unui contrac de salubritate. Se va amplasa in incinta fiecarei parcele tomberoane - punct gospodaresc.

7.5. Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.

Intreaga suprafata de teren va fi amenajata corespunzator, atat ca functiuni aferente circulatiei auto si pietonale cat si ca spatii verzi amenajate, astfel neexistand terenuri degradate.

7.6. Organizarea sistemelor de spatii verzi

Se propune ca spatiile libere de constructii sa fie plantate.

7.7. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este necesara instituirea unor zone protejate, in zona neexistand valori de patrimoniu care sa necesite protectie.

7.8. Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Terenul nu a fost folosit ca spatiu de depozitare, prin urmare nu sunt necesare lucrari de refacere peisagistica si de reabilitare urbana.

7.9. Valorificarea potentialului turistic si balnear

Zona in sine nu detine valori cu potential care sa poata fi exploatate din punct de vedere turistic sau balnear.



SBA – SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA
Str. Calea Motilor, nr. 100A
400370 CLUJ-NAPOCA, TEL./FAX: 0264-590.261
CUI: 30239221, ORC J12/1426/2012

7.10. Eliminarea disfuncionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore

Nu s-au evidentiat disfuncionalitati in domeniul retelelor edilitare existente, astfel imobilele propuse se vor racorda la retelele edilitare existente fara a produce disfuncionalitati.

8. Obiective de utilitate publica

Terenurile care au generat acest studiu urbanistic, respectiv etapa 1 de urbanizare sunt situate in intravilanul municipiului Cluj-Napoca si sunt identificate prin:

1. **C.F. NR. 298927; NR. CAD/TOPO. 298927**, fiind in scris cu o suprafata de 1225 mp proprietar: TOROCZKAI IOSIF si TOROCZKAI ETELKA MAGDOLNA
2. **C.F. NR. 299468; NR. CAD/TOPO. 299468**, fiind in scris cu o suprafata de 603 mp, proprietar: CORDOS MIHAELA ADELA
3. **C.F. NR. 299469; NR. CAD/TOPO. 299469**, fiind in scris cu o suprafata de 622 mp, proprietar: WAGNER MICHAEL SI SOTIA ADRIANA
4. **C.F. NR. 335914 ; NR. CAD/TOPO. 335914**, fiind in scris cu o suprafata de 884 mp, proprietar SIMON CSONGOR
5. **C.F. NR. 334250; NR. CAD/TOPO. 334250**, fiind in scris cu o suprafata de 1119 mp proprietar MARGINEAN MIRCEA SI SOTIA AVRIGEANU MARIA; PETRUS TEODOR,
6. **C.F. NR. 335915; NR. CAD/TOPO 335915**, fiind in scris cu o suprafata de 884 mp, proprietar SIMON AMMER HELHA

Terenul care sunt studiate prin acest studiu si care se vor urbaniza in etapa 2 a acestuia sunt situate intravilanul municipiului Cluj-Napoca si sunt identificate prin:

7. **C.F. NR. 287409; NR. CAD/TOPO. 287409**, fiind in scris cu o suprafata de 1 225 mp, proprietar: HOLLANDUS IOSZEF SI ELISABETA
8. **C.F. NR. 29726; NR. CAD/TOPO 12857**, fiind in scris cu o suprafata in acte de 4014 mp, suprafata masurata 4003 mp proprietar VISAN OVIDIU SI ALIDA, BIANU CRISTINA
9. **C.F. NR. 297665; NR. CAD/TOPO. 19766**, fiind in scris cu o suprafata de 4460 mp, proprietar: BUKOS STEFAN SI TEREZIA
10. **C.F. NR. 290506; NR. CAD/TOPO. 290506**, fiind in scris cu o suprafata in acte de 3700 mp, suprafata masurata 3764 mp proprietar: VISAN OVIDIU SI ALIDA
11. **C.F. NR. 12446**; fiind in scris cu o suprafata de 5849 mp proprietar: GALFFY S. ATILA
12. **C.F. NR. 20906; NR. CAD/TOPO. 19764/1/1/2/1, 19764/1/4/2/1**, fiind in scris cu o suprafata de 1066 mp proprietar: PETRULEA DOMINICA
13. **C.F. NR. 20907; NR. CAD/TOPO. 19764/1/1/2/2, 19764/1/4/2/2**, fiind in scris cu o suprafata de 1066



SBA – SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA
Str. Calea Motilor, nr. 100A
400370 CLUJ-NAPOCA, TEL./FAX: 0264-590.261
CUI: 30239221, ORC J12/1426/2012

mp proprietar: FATI MIOARA

S terenuri reglementate = 5 337 mp

S terenuri studiate nereglementate = 21 492 mp

S terenuri studiate total = 26 829 mp

Doar proprietatile identificate mai sus pot face obiectului unui PUZ in acest moment, tinand cont de faptul ca ceilalti proprietari de terenuri din UTR nu au terenurile inscrise in CF sau nu doresc elaborarea PUZ. Restul terenurilor vor face parte dintr-un studiu urbanistic ulterior.

Toate costurile generate de aceasta lucrare vor fi suportate exclusiv de catre beneficiarii lucrarii.

Amplasamentul studiat nu este grevat de servituti de utilitate publica.

D. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Prezenta documentatie in faza P.U.Z. a fost intocmita la solicitarea beneficiarului in conditiile Certificatului de Urbanism si in conformitate cu reglementarile aferente R.L.U. al P.U.G Cluj-Napoca. Astfel, prin P.U.Z. se propune:

- schimbarea functiunii zonei din UTR Uliu in **UTR propus Liu- locuinte cu regim redus de inaltime dipuse pe un parcelar de tip urban, cu o structura urbana coerenta, ca rezultata al procedurii de urbanizare**, in vederea construirii unor locuinte

- pentru organizarea circulatiilor auto si pietonale se propune realizarea unui drum de incinta avand profilul de 9m conf. Anexei 6 a RLU aferent PUG pentru zonele rezidentiale si fundaturi mai mari de 50 m.

- organizarea urbanistic-arhitecturala pentru realizarea a cate unei locuite individuale sau semicolective pe fiecare parcela, avand regimul de inaltime maxim (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R. Toate costurile generate de aceasta lucrare vor fi suportate exclusiv de catre beneficiarii lucrarii.

E. ANEXE

Certificat de Urbanism nr. 2992/21.06.2017

Aviz de oportunitate nr. 723/06.08.2018

Extras CF nr. 298927, 299468, 299469.

Documentatie cadastrala

Intocmit,



Sef de proiect,

Sorin Scripcariu



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

DISPOZIȚII GENERALE.

Prezentul regulament reprezintă un instrument ajutător preliminar în vederea elaborării documentațiilor necesare construirii în viitor în zona studiată.

Regulamentul stipulează zonificarea funcțională, condițiile de ocupare a terenurilor, alinieri, accese, regim de înălțime, indicatori de ocupare a terenurilor. De asemenea precizează prioritățile la nivelul organizării arhitectural-urbanistice și a rezolvării circulației.

Zona studiată în urma procesului de urbanizare se va încadra în **U.T.R. Liu*** - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parțelar de tip urban, două subzone verzi reglementate în **S_Va** – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat, o subzona destinată serviciilor publice reglementată în **S_Is** - Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente.

Suprafața totală: 5823mp.

Amplasamentul este situat în nordul municipiului Cluj-Napoca, în nord estul cartierului Dambul Rotund și la sud vestul Valea Chintaului. Terenul studiat este în intravilanului municipiului Cluj-Napoca, are o suprafață totală de 5823 m² și are o formă relativ regulată și este accesibil din strada Breaza precum și din str. Colonia Breaza. Zona studiată se învecinează la sud cu proprietăți private înadrate în Lip/Lir, la nord cu str. Colonia Breaza implicit limita intravilanului mun. Cluj-Napoca și vest str. Breaza, la est cu proprietăți private încadrate în ULiu.

În prezent zona studiată este liberă de construcții și neamenajată.



Întocmit,
Arh. Sorin Scripcariu
Arh. Răzvan Coca

A. REGULAMENT PENTRU U.T.R. Liu* - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban propus prin PUZ.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale

Locuințe unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate – grupate tipologic în teritoriu și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurări, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurări, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcela (unitati locative suprapuse sau alipite) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurări, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine. și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurări, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor

Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform Anexei 1 la PUG aprobat cu HCL 493/22/12/14 regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii ;
- c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea

locuirii pe parcelele vecine

d) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.

Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

Pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la PUG aprobat cu HCL 493/22/12/14 , prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

- a) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea

locuirii pe parcelele vecine;

c) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

- a) să nu includă alimentație publică;

b) să se obțină acordul vecinilor

Instituții de educație / învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private, cu următoarele condiții:

a) să se elaboreze un P.U.D. pentru organizarea ocupării parcelei;

b) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate; conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip

c) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(a) să aibă front la stradă

(b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare de 15m

(c) suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 mp

(d) să aibă formă regulată în inteles urban

Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage cu cel puțin 5m aliniamentul propus prin PUZ

Pentru parcelele de colț, retragerea minima de 3m se va realiza față de ambele aliniamente.

Garajele sau corpurile de cladire care contin garaje se vor retrage cu minimum 5m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Pentru toate parcelele propuse prin P.U.Z.:

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale cu o distanță minimă de 3 m.

Pentru toate situațiile:

(a) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 6 m, exceptie facand parcelele de colt care se vor retrage minim 3m fata de toate laturile.

(b) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească

2,80 m.

(c) garajele se vor retrage cu cel puțin 5-6 m față de limitele posterioare ale parcelei.

(d) toate construcțiile de pe parcela în înteles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 30 m, cu excepția parcelelor de colț și a ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc)

7. 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, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces la drumurile publice. Pe o parcelă se poate prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil pt fiecare unitate locativa propusa pe parcela. Acolo unde este posibil se recomanda alipirea acceselor auto. Un acces carosabil va avea lățimea de maximum 3.5 m. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei. necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

- (a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 120 mp
- (b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 120 mp

Servicii cu acces public:

Minimum un loc de parcare pentru AU(servicii) mai mica de 100mp

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S) +P+1+M, (S)+P+1+R,(D)+P+1+M, (D)+P+1+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre 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.

Înălțimea maximă a clădirilor exprimă în metri și număr de niveluri convenționale

Înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișe sau la aticul ultimului nivel neretras.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora sau caracterului zonei.

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zona urbana.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fâltuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejmuii etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 50x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 35% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte semi transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,35 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. maxim = 35%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. Maxim = 0.9

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu $h \text{ liber} \geq 1,40 \text{ m}$)

B. REGULAMENT PENTRU S_Va - Agreement și sport cu acces public nelimitat, amplasat adiacent altor zone verzi, precum cele de tip Ve

I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- (a) plantații înalte, medii și joase
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
- (c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere
- (e) construcții pentru activități culturale și alimentație publică
- (f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere
- (g) terenuri de sport
- (h) elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv teritoriul reglementat prin PUZ, să fie amplasate de regula în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

ARTICOLUL 4. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

ARTICOLUL 5. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcare a automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

ARTICOLUL 6. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

ARTICOLUL 7. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

ARTICOLUL 8. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală împrejmuirile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip) Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

II. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 9. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

Studii de fundamentare cu caracter analitic

(Conform "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" - Indicativ GM-010-2000, paragraf 3.1.1. Aprobată prin Ordinul nr. 176/N din 16 august 2000)

DENUMIREA LUCRĂRII : **PLAN URBANISTIC ZONAL STR. BREAZA**

INVESTITOR :
Mihaela Adela Cordos si asociații

PROIECTANT : S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L.

Acest studiu acoperă o prezentare a evoluției zonei, o analiză critică a situației existente, evidențierea disfuncționalităților și a potențialului zonei din punct de vedere arhitectural, urbanistic și socio-economic, iar pe baza acestora propune modul de dezvoltare în scopul medierii disfuncționalităților și de exploatare a potențialului.

Obiectul lucrării

Prin P.U.Z.-ul de față se propune reglementarea a 9 parcele în vederea construirii de locuințe. Lucrarea își propune rezolvarea următoarelor obiective:

1. respectarea funcțiunilor propuse prin PUG (UTR Uliu – Zonă de urbanizare Locuințe cu regim redus de înălțime) pe un parcelar de tip urban ;
2. parcelarea terenului;
3. stabilirea modului de organizare urbanistică a zonei și a categoriilor de intervenții necesare;
4. stabilirea aliniamentelor construcțiilor;
5. precizarea regimului de înălțime a construcțiilor și a indicilor privind utilizarea terenului;

Oportunitatea studiului rezultă din, intențiile ferme ale investitorilor, prin prevederile Certificatului de Urbanism eliberat și prin prevederile avizului de oportunitate eliberat de Primaria Cluj-Napoca care precizează modul de urbanizare în zona studiată.

1. Relația zona — oraș / comună

Delimitarea obiectivului

Zona reglementată în etapa I cu o suprafață de 5823 m² se situează în nordul municipiului, în proximitatea străzii Maramureșului și se află în intravilanul municipiului Cluj-Napoca. Această zonă este delimitată la nord de strada Colonia Breaza, la vest de strada Breaza, la sud de proprietate privată, iar la est de proprietate privată.

Accesul la amplasamentul studiat se face din strada Breaza (strada realizată la strat de uzură, asfalt care este complet echipată edilitar) și din strada Colonia Breaza.

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. 493 din 22.12.2014 zona studiată este încadrată în U.T.R. Uliu. Prin proiect se propune studierea întregului UTR Uliu delimitat de: strada Colonia Breaza la nord, terenuri încadrate în alt UTR Uliu la est, strada Breaza vest și terenuri încadrate în alt UTR Uliu la sud iar apoi urbanizarea întregului URR și parcelarea se va face în mai multe etape. Se propune urbanizarea zonei reglementate în etapa 1, în vederea reglementării a 9 parcele destinate contruirii de locuințe cu regim redus de înălțime, prin respectarea regulamentului local de urbanism din PUG aferent UTR Uliu Intenția de urbanizare etapizată fiind admisă prin Avizul de Oportunitate cu nr. 723 din 06.08.2018.

Surse documentare. Baza topografică

La elaborarea prezentului P.U.Z. s-au folosit date din *Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca*, aprobat cu HCL 493/22.12.2014, din documentația „*Studiu geotehnic pentru ELABORARE PUZ CONFORM LEGOO 350/2001 MODIFICATĂ ȘI ACTUALIZATĂ.*”, elaborat de S.C. MD EXPLORE S.R.L. În 29.10.2018, din documentația „*Realizare suport topografic în vederea elaborării planului urbanistic zonal pentru amplasamentul situat în intravilanul mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj*” elaborat de TOPOGEN SERV S.R.L.

Conform studiului geo aferent, suprafața terenului studiat prezintă o înclinare generală de la nord spre sud. Geologic, în alcătuirea terenului iau parte: sol vegetal argilos cafeniu, argilă prăfoasă nisipoasă galben-verzuie, argilă prăfoasă nisipoasă galben-verzuie. Terenul se încadrează în categoria geotehnică de risc geotehnic redus și are gradul seismic 6 de intensități macroseismice, având o accelerație a terenului $a_g=0.10g$, iar o perioadă de colț $T_c=0.7s$.

2.Conformări spațial-volumetric

Terenul ce face obiectul P.U.Z.-ului, până la elaborarea P.U.G. din anul 1999, s-a aflat în intravilanul mun. Cluj-Napoca, funcțiunea acestuia fiind de: *subzona locuințelor individuale de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim de construire cuplat sau izolat, situate pe teren normal, având înălțimea maximă P+1;*.

Odată cu elaborarea P.U.G. din anul 2011 a intrat în intravilanul municipiului și a fost încadrat în UTR Uliu *Zonă de urbanizare Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban*. În prezent, prin P.U.G. din 2014, zona a fost încadrată tot în UTR Uliu

De atunci până acum, dezvoltarea urbană s-a extins în lungul străzii Maramureșului, de la vest spre est, urmând ca apoi să se dezvolte treptat în etape de la str. Maramureșului spre nord. Putem observa faptul că țesutul urban s-a densificat considerabil atât pe direcția est-vest în perioada comunistă, dar mai ales pe direcția sud-nord pe teritoriul aflat la nord de str. Maramureșului în zilele noastre.

Zona studiată este echipată din punct de vedere edilitar cu branșamente și racorduri la rețelele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații și canalizare după cum arată și avizele de amplasament atașate la documentația de PUZ.

În ceea ce privește echiparea edilitară pe zona reglementată, se vor prelungi prin grija beneficiarilor toate rețelele de utilități din zonă.

Funcțiunile propuse prin P.U.Z ul de față sunt compatibile cu cele admise prin P.U.G, se încadrează în specificul zonei studiate, unde funcțiunea principală este locuirea.

Funcțiunile propuse – locuințe familiale, cu maxim două unități locative, cu regim de înălțime redus, nu reprezintă un impact asupra mediului, conform deciziei etapei de încadrare emise de A.N.P.M Cluj atașate la documentația de P.U.Z., nu reprezintă un factor poluant, cu atât mai mult cu cât vor beneficia de sistemul de canalizare existent în zonă.

Spațiile verzi organizate pe sol natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală destinată construcțiilor de locuințe și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Zona studiată este echipată edilitar, pe zona studiată există rețele de apă, gaz, curent electric și telecomunicații datorită caselor edificate pe frontul vestic al str. Breaza.

Dezvoltarea zonei s-a realizat treptat datorită rigorilor impuse de P.U.Z.-urile și a P.U.G.-urilor aprobate până la ora actuală- un astfel de exemplu este țesutul urban aferent străzilor adiacente. Țesutul urban din zonă facilitează crearea unei zone de

case într-o situație urbanistică foarte asemănătoare cu cea a zonei studiate în PUZ-ul de față.

În momentul de față, zona are un caracter tranzitoriu aflându-se în curs de urbanizare (a se vedea planșa anexată A9 "Ilustrare dezvoltare urbanistică"). Dezvoltările urbanistice finalizate și în curs de realizare sunt ansambluri de locuințe familiale, cu regim de înălțime redus, situate la nord de strada Maramureșului.

În prezent, în imediata vecinătate a zonei reglementate prin PUZ există numeroase locuințe familiale cu regim redus de înălțime, acestea se regăsesc atât pe frontul vestic al străzii Breaza cât și la sud de amplasamentul reglementat. Prin propunerile acestui PUZ se va dezvolta zona, se vor construi locuințe noi și se va extinde trama stradală în așa fel încât să permită crearea de noi legături între această zonă și zonele adiacente. Se vor valorifica la adevăratul potențial zonele neamenajate în momentul de față.

Zona studiată, aflată la nord de str. Colonia Breaza are un caracter tranzitoriu aflându-se în afara limitei intravilanului municipiului Cluj-Napoca, locuințele existente la nord de str. Colonia Breaza sunt amplasate pe parcele de tip agricol de cele mai multe ori.

3. Caracteristicile țesutului urban

Analiză arhitecturală

Din punct de vedere arhitectural, construcțiile edificate sau în curs de edificare sunt realizate în sistem deschis (construcții izolate) dispuse pe un parcellar de tip urban.

Acestea sunt amplasate la distanță unele față de celelalte, de cele mai multe ori respectându-se retragerile minime impuse prin regulamentul de urbanism. Arhitectura este de factură modernă și variată prin volume și culori diferite, evitându-se astfel, monotonia. Propunerea PUZ-ului incurajează valorificarea declivității terenului, propunând și locuințe dispuse în tip-cascadă și oferind posibilitatea de realizare a punctelor de perspectivă. Arhitectural, se recomandă o abordare plastică de factură modernă.

4. Evaluarea impactului asupra mediului

Funcțiunile propuse, atât prin regulamentul P.U.G., cât și dezvoltate prin P.U.Z., nu prezintă un impact asupra mediului din punct de vedere al acțiunii asupra solului, apei freatică, aerului și fonice, nefiind nevoie de măsuri speciale de protecție a mediului. În etapa I se propune realizarea unei suprafețe plantate de minim 426 mp, care va respecta prevederile R.L.U. aferent U.T.R.-ului S_Va, conform P.U.G. aprobat cu HCL 493/22.12.2014. Colectarea deșeurilor se va face în incinta pe platforma special amenajată, iar evacuarea acestora urmând să se facă prin contract de firme specializate.

Conform deciziei Etapei de încadrare nr. 433 din 19.03. 2019, eliberată de Agenția Națională pentru Protecția Mediului, documentația depusă pentru aprobarea P.U.Z.ului nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu, reprezentând posibile efecte negative asupra mediului înconjurător.

5. Analiză socio-economică

Din punct de vedere socio-economic zona prezintă un potențial deosebit, datorită posibilității de creare a unor dotări de interes public, care la ora actuală nu există în zona respectivă. Prin urmare, s-a propus realizarea unei zone cu spații verzi –scuaruri, grădini, parcuri- cu acces public nelimitat.

Organizarea circulației și transporturilor (după caz, pentru zone cu suprafața mare și pentru probleme specifice complexe).

Propunerea de P.U.Z a fost avizată favorabil preliminar prin eliberarea Avizului de Principiu nr.188385/16.04.2019 de către departamentul de Serviciul siguranța Circulației,

Se propune modernizarea circulației auto prin:

- regularizarea străzii Breaza, pe zona reglementată prin PUZ până la intersecția cu str. Colonia Breaza. Se propune un profil de tip IV.2 9.0m lățime pentru strada Breaza; circulație carosabilă comună cu pista de bicicliști (7.0 m), și trotuar pe fiecare sens auto (1,00 m fiecare). Strada Breaza nu este reglementată prin P.U.G. aprobat cu HCL 493/22.12.2014. Prin P.U.Z. pentru lărgire prin servitute de utilitate publică , pe lungimea aliniamentului zonei reglementate (38m) la strada Breaza și pe o lățime variabilă între 1m și 1,5m s-a rezervat o suprafață de circa 135mp pentru **lărgirea străzii Breaza.**

Delimitarea zonelor construite protejate (după caz, pentru zone ce includ valori de patrimoniu)-----NU E CAZUL

Potențialul balnear și turistic (după caz, pentru zonele ce includ un asemenea potențial)-----NU E CAZUL

6.Sinteză

Sintetizând cele mai sus menționate, se impune o abordare a dezvoltării urbane continuând specificul funcțional cu imobile de locuit cu un regim de înălțime redus, dispuse pe un parcelar de tip urban.

În urma analizei urbanistice, arhitecturale și socio-economice din *Nota de fundamentare*, precum și prin datele din *Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca*, se impune o abordare a dezvoltării urbane continuând specificul funcțional aferent zonelor de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban (prevăzut și în P.U.G.).

Locuințele individuale și cuplate se vor realiza în regim deschis, vor respecta una din configurațiile regimului de înălțime: (S)+P+1+M, (S)+P+2, D+P+1+M, D+P+2 (S – subsol, D – demisol, P–parter, M–mansardă, R–nivel retras).

Acestea vor fi amplasate la distanță unele de celelalte, vor fi separate de o stradă nou propusă cu ampriza de 9m, precum și de spații verzi și vor avea o arhitectură modernă cu acoperișuri de tip terasă sau șarpantă.

Funcțional, zona va avea un caracter mixt cu o proporție rezidențială predominantă, date fiind dotările de interes public din proximitate și natura curentă de tranziție a zonei.

Rețeaua stradală prezentă asigură preluarea fluxului de trafic la nivelul dezvoltării actuale, putând prelua și dezvoltări ulterioare. Pentru dezvoltări ample în continuare va fi necesară realizarea unei infrastructuri adecvate prevăzute și în P.U.G. În acest sens se va rezerva teren pentru modernizarea arterelor de circulație rutieră și amenajări aferente indiferent dacă acestea sunt propuse prin P.U.G. sau nu, prin dezmembrarea și trecerea în domeniul public al acestuia.



Întocmit,
arh. Razvan Coca
sef proiect arh. Sorin Scripcariu



PLANUL DE ACȚIUNE

PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN PUZ STR. BREAZA

1. CATEGORII DE COSTURI

Din categoria de costuri ce vor fi suportate de către investitori, fac parte: întocmirea planurilor urbanistice, a autorizațiilor de construire, realizarea construcțiilor pe parcelele destinate locuințelor, operațiunile notariale de reparcelare conform prezentului PUZ, cedarea terenului pentru lărgirea străzii Breaza, realizarea și racordarea la rețelele edilitare propuse prin PUZ.

Din categoria de costuri ce vor fi suportate de către autoritățile publice locale fac parte: întreținerea și modernizările ulterioare ale străzii.

2.ETAPIZAREA REALIZĂRII INVESTIȚIILOR

Investiția se va realiza ținând cont de următoarele etape:

- Întocmirea și aprobarea prin HCL a planurilor urbanistice
- Realizarea operațiunilor notariale de parcelare
- Dezmembrarea suprafeței de teren care este necesară pentru lărgirea amprizei străzii Breaza, propus prin PUZ (Conform planșa A06- PLAN PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR)
- Dezmembrarea terenului aferent zonei verzi amenajate cu acces nelimitat incadrate in U.T.R. Liu/ S_Va
- Întocmirea documentațiilor în privința obținerii autorizațiilor de constuire pe parcelele care au acces auto din strada Breaza.



arh. Scripcariu Sorin
arh. Razvan Coca