

VOLUMUL I

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Titlul lucrării : **PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REPARCELARE
TEREN SI CONSTRUIRE 4 IMOBILE DE LOCUIT
SEMICOLECTIVE(DUPLEX)**

Amplasament: **Str.GRIGORE MOISIL F.N.,**

Beneficiar: **RUSU RADU-IONUT si RUSU MARIA-AEXANDRA**
Strada Haller Karoly nr.20., Cluj-Napoca, jud. Cluj

Proiectant: **SC CODPROIECT SRL**
B-dul Titulesci nr.41/16 Cluj-Napoca

1.2. Obiectul PUZ

Solicitari ale temei program

:

Prin definitie Planul Urbanistic Zonal stabileste reglementari specifice pentru o zona definita in Avizul de oportunitate emis, si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice cu Planul Urbanistic General al localitatii pe baza analizei critice a situatiei existente si a concluziilor din studiile de fundamentare.

Aceasta documentatie s-a realizat in baza Certificatului de Urbanism nr. 205 din 25.01.2018 si a Avizului de Oportunitate nr. 574 din 27.06.2018 pentru amplasamentul din Cluj Napoca, strada Gr.Moisil vest f.n.

Situatie existenta : conform PUG aprobat cu HCL nr. 493/2014 teritoriul propus spre reglementare este incadrat in :

- **UTR Liu** – Zona de locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban

Situatie propusa : in conformitate cu prevederile PUG.

- pentru zona de locuinte, se propune o parcelare de tip urban pentru realizare alee de deservire locala si construire locuinte cu regim redus de inaltime – maxim trei niveluri supraterane.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata :

Zona studiata este marcata partial de servitute de utilitate publica instituita prin PUG : strada Mihai Romanul, profil III H – 12 metri.

Se vor aplica profile transversale in conformitate cu prevederile Anexei 6 a RLU aferent PUG si normele tehnice specifice si se vor asigura racordurile la intersectii conform normativelor.

1.3. Surse documentare

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ :

- Plan Urbanistic General al municipiului Cluj Napoca
- Strategia de dezvoltare a municipiului Cluj Napoca
- Certificat de Urbanism
- Studiu de oportunitate
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului urbanistic zonal, reglementare tehnica cu indicativ: GM- 010 – 2000, aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16 Aug. 2000

Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ :

- Documentatie topografica
- Studiu geotehnic
- Studiu de analiza a situatiei existente

Proiecte de investitii elaborate ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei :

Proiect de dezvoltare a circulatiei prin realizarea drumului cu profil III H –12 metri, conform PUG. Fundamentarea solutiei propuse conform dispozitii generale, art. 25 din HCL nr. 493/22.12.2014, (4) aprobat cu modificarile urmatoare: "Suprafetele de teren grevate prin documentatiile urbanistice aprobate de o servitute de utilitate publica vor fi dezmembrate din parcelele initiale si inscrise in cartea funciara cu destinatia "teren pentru servitute de utilitate publica" inainte de emiterea autorizatiei de construire".

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Zona studiata este caracterizata de funcțiunea rezidențiala de densitate mica, predominant locuințe unifamiliale.

Pentru zona de locuinte, parcelarul este omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare, cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 – 20 m, adâncimea de 30 – 55 m și suprafața de 450 – 1000 mp.

Regimul de construire predominant este izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament.

In prezent, zona studiata se afla in plina dezvoltare imobiliara cu profil rezidential.

2.2. Incadrarea in localitate

Conform PUG, zona studiata este situata in intravilanul mun. Cluj-Napoca, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural urbanistice.

Accesul in cadrul zonei studiate se face direct din strada Grigore Moisil in spatele magazinului Leroy Merlin, aceasta strada face legatura cu arterele principale, respectiv Calea Turzii si strada Eugen Ionesco

Limita zonei studiate, conform anexei care a stat la baza avizului de oportunitate, teritoriul propus este proprietatea familiei Rusu, doar ca necesita o reparcelare.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Geomorfologic - amplasamentul este situat la contactul a trei mari unități geografice: Câmpia Transilvaniei, Podișul Someșan și M-ții Apuseni. Zona studiată în partea de sud a municipiului Cluj, pe versantul dealului Feleacu. Terenul investigat, cu o suprafața totala de 2568 mp, are aspect în general plat.

Geologic - subasamentul zonei este alcătuit din depozite sarmațiene, formate din nisipuri galbene cafenii/roșcate cuarțitice, acoperite parțial de depozite deluviale (argile, argile nisipoase) de vârstă cuaternara.

Apa subterană - apa subterană a fost interceptată în forajul F1 la -3.30 m de la C.T.N. Aceasta prezinta o usoara tendinta ascendenta, s-a stabilizat la cca -2.90 fata de C.T.N. In perioadele cu precipitații abundente este posibilă apariția apelor de infiltrație. la orice nivel. Acest lucru impune ca la executarea infrastructurii să se ia măsuri speciale pentru hidroizolarea ei.

Clima - localitatii este de tip continental moderat, specifică regiunilor de deal. Adâncimea de îngheț este de 0.80-0.90 m conform NP 112-2014 Anexa C -valorile de referință pentru adâncimea de îngheț sunt indicate în STAS 6054/77.