



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.

C. 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.

D. 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.

august 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 construite, 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

1. Evolutia zonei

1.1. Date privind evolutia zonei

Zona studiata este situata in intravilanul loc. Cluj-Napoca, in zona predominanta cu caracter agricol, avand categoria de folosinta conf. CF livada.

Prezenta documentatie isi propune rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice din zona studiata stabilind reguli de amplasare si de conformare a constructiilor in baza regulamentelor de urbanism existente.

2. Incadrarea in localitate

2.1. Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Zona studiata prin PUZ, care face obiectul prezentei documentatii, in conformitate cu CF-urile anexate este situata in intravilanul loc. Cluj-Napoca, in partea de nordica a acesteia.

Vecinatatile amplasamentului:

- Nord: str. Colonia Breaza, limita intravilanului mun. Cluj-Napoca
- Vest: str. Breaza
- Est: proprietati private situatie in ULiu
- Sud: proprietati private situate in Lip/Lir

Din punctul de vedere al echiparii edilitare, zona dispune de toate retele edilitare necesare .

2.2. Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general etc.

Avand in vedere dezvoltarea actuala a zonei, functiunile propus se vor integra armonios in peisajul existent, precum si in fondul construit existent in zona, zona fiind prielnică dezvoltării unor astfel de investitii.

Atat acest perimetru cat si loturile din proximitate, nu au un fond construit de o insemnata valoare arhitecturala.

3. Elemente ale cadrului natural

3.1. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica : relieful, rețeaua hidrografica, clima, conditii 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. Circulatia

4.1. Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere.

Accesul pietonal si auto se realizeaza de pe str. Breaza, situat in partea vestica a parcelor studiate si din str. Colonia Breaza, situata la nord de zona studiate.

5. Ocuparea terenurilor

5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiate

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 studiate se prezinta sub forma unui teren liber de constructii.

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

5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

In zona studiate, 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 studiate 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 disfuncionalitati

In zona nu sunt semnalate disfuncionalitati 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

Funciunea 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.



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

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. Parcelele propuse au suprafete intre 450mp si 700mp.

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 urmatorii 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. Gospodarie 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.

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

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

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
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



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

proprietar: PETRULEA DOMINICA

13. C.F. NR. 20907; NR. CAD/TOPO. 19764/1/1/2/2, 19764/1/4/2/2, fiind inscris cu o suprafata de 1066

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.

Sef de proiect,
Arh. Sorin Scripcariu