

FAZA DE PROIECTARE : PLAN URBANISTIC ZONAL

LOCALIZAREA ZONEI : STR. DONATH NR. 38-40
CLUJ-NAPOCA, JUD. CLUJ

OBIECTIV : CORECTARE LIMITA INTRE UTR Liu SI UTR ULiu

BENEFICIAR : FODOR MARIA IZABELLA
DRINDA VASILE SI SUSANA

PROIECTANT : S.C."STUDIO T" SRL.

NUMĂR PROIECT : 59/2019

DATA : 11.2019

LISTA DE SEMNĂTURI

PROIECTANT GENERAL S.C. "STUDIO T" S.R.L.

SEF PROIECT ARH. TIBERIU TRENEA

URBANISM ARH ANCA TRENEA

BORDEROU GENERAL

PIESE SCRISE

1. FIȘA PROIECTULUI
2. LISTA DE SEMNĂTURI
3. BORDEROU GENERAL
4. CERTIFICAT URBANISM
5. CI INVESTITORI
6. ACTE DE PROPRIETATE
7. AVIZE SI ACORDURI
8. RIDICARE TOPOGRAFICA
9. STUDIU GEOTEHNIC
10. MEMORIU PREZENTARE

PIESE DESENATE

1. INCADRARE IN ZONA		1
2. ÎNCADRARE ÎN PUG		2
3. SITUAȚIA EXISTENTĂ	1: 500	3
4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE	1: 500	4
5. MOBILARE URBANISTICA	1: 500	5
6. REGLEMENTĂRI EDILITARE	1: 1000	6
7. REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR	1: 1000	7
8. IDENTIFICARE VECINI	1: 500	8

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA LUCRARII : PLAN URBANISTIC ZONAL STR DONATH NR 38-40
PENTRU CORECTARE LIMITA INTRE UTR Liu si
UTR ULiu

BENEFICIAR : DRINDA VASILE si SUSANA
FODOR MARIA IZABELLA

PROIECTANT : SC STUDIO T SRL

DATA ELABORARII : 11.2019

1.2. OBIECTUL PUZ

SOLICITARI ALE TEMEI PROGRAM

Prezenta documentatie isi propune reglementarea terenului identificat prin CF 16904 ,292376 , 21223 aflat in proprietatea sotilor Vasile si Susana Dranda si a dnei Fodor Maria Izabella .In prezent aceste parcele sunt cuprinse conform PUG al Municipiului Cluj-Napoca in UTR ULiu , in vecinatatea limitei UTR Liu .Se solicita modificarea limitei UTR Liu (prin translatare spre nord), astfel incat si parcelele studiate sa fie cuprinse in UTR Liu .

Lucrarea își propune rezolvarea următoarelor obiective :

- stabilirea modului de organizare arhitectural-urbanistică a zonei și a categoriilor de intervenții necesare ;
- stabilirea aliniilor construcțiilor ;
- precizarea regimului de înălțime a construcțiilor și a indicilor privind utilizarea terenului ;

Oportunitatea studiului rezultă din intentiile ferme ale investitorului si prevederile Certificatului de Urbanism eliberat in acest sens.

PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITATII PENTRU ZONA STUDIATA

Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj Napoca aprobat cu HCL 493/22 12 2014 incadreaza suprafata studiata ca "zona de urbanizare cu locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban". Zona studiata se invecineaza la sud cu parcele ocupate de locuinte unifamiliale sau locuinte cu numar mic de apartamente si regim redus de inaltime cuprinse in UTR Liu ,respectiv "zona de locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban".

1.3.SURSE DOCUMENTARE.BAZA TOPOGRAFICA

La elaborarea PUZ s-au folosit date din Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj Napoca aprobat cu HCL 493/22 12 2014 , Harta Municipiului CLUJ Napoca ,documentatia geotehnica si documentatia topografica intocmita la solicitarea beneficiarilor de ing.Bede Zoltan in mod special pentru elaborarea acestui PUZ.

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. EVOLUTIA ZONEI STUDIATE

Zona studiata este neconstruita si situata in imediata vecinatate a unei zone rezidentiale alcatuita din locuinte colective construite in proximitatea strazii Donath si locuinte unifamiliale cu numar mic de apartamente.

Locuintele colective au fost edificate in anii 60 ai sec XX pe terenuri expropriate in perioada comunista de la proprietarii unor imobile de locuit unifamilial edificate in prima jumatate a sec. XX , imobile care astazi se pozitioneaza intre aceste locuinte colective si zona studiata.

In urma redobandirii proprietatilor dupa 1990 de catre proprietarii initiali (sau urmasii acestora) ai terenurilor din proximitatea zonei studiate si a operatiunilor notariale ce au urmat retrocedarilor ,pe alinierea imobilelor de locuit unifamiliale din prima jumatate a sec XX s-au edificat numeroase imobile de locuit , completandu-se fronturile dezvoltate de-a lungul unei alei carosabile paralele cu str Donath si care separa zona de locuire colectiva de cea de tip familial.

Ulterior, in jurul anului 2000 s-au construit imobile de locuit si la nord de constructiile de locuit initiale .Ocuparea bazei versantului s-a facut in baza Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca elaborat in anul 1999 .

Prin Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj Napoca aprobat in anul 2014 zona studiata de prezenta documentatie este inclusa intr-o unitate teritoriala de referinta destinata construirii de locuinte cu regim redus de inaltime si numar mic de apartamente , in baza unor documentatii de urbanizare . Acest UTR ULiu se extinde pe tot versantul nordic pana la Padurea Hoia.

Zona studiata este alcatuita din parcele de tip rezidential cu suprafete de 500-1000 mp , dezvoltate pe teren cu declivitate , accesibile pe drum privat de acces din aleea carosabila ce deserveste locuintele invecinate si separa zona de locuire colectiva de zona de locuire de tip familial.

Zona studiata este la mica distanta de amplasamentul retelelor de utilitati , transport in comun si a dotarilor comerciale , de servicii si invatamant aferente cartierului Grigorescu.

2.2.INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona studiata este amplasata in nordul intravilanului municipiului Cluj Napoca , in cartierul Grigorescu , la cca 100 m de str Donath , la baza versantului dealului Hoia .Zona este accesibila pe un drum privat dintr-o alee carosabila ce deserveste imobile de locuit de tip familial situate in vecinatate.In acest context si retelele edilitare dezvoltate de-a lungul aleii carosabile se considera a fi amplasate in apropiere.Dotarile comerciale , medicale , de invatamant si serviciile se afla la distante rezonabile , variind intre 150 si 1000 m .

2.3.ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Zona studiata este amplasata in partea inferioara a unui versant cu declivitate pronuntata pe directia nord-sud incadrata in PUG ca zona cu risc de alunecari de teren ce presupune masuri de fundare speciale .In Planul Urbanistic General acest versant are functiune de locuire fiind cuprins intr-o unitate teritoriala de referinta ULiu .

2.4.CIRCULATIA

Zona studiata prin prezentul PUZ este accesibila dintr-o alee carosabila cu sens unic si latime carosabila variabila cuprinsa intre 3 si 6 m .Aceasta alee se constituie intr-un inel care se desprinde din str Donath si reintra apoi in aceeasi strada, principala artera de circulatie din apropiere .Str Donath este un drum de categoria a III a cu doua benzi de circulatie , circulatie auto in ambele sensuri , parcar auto,trotuare si benzi verzi generoase de-a lungul traseului atat pe latura nordica cat si pe latura sudica . Str Donath asigura legatura carosabila si auto cu centrul orasului si este situata la o distanta de cca 100 m de zona studiata. Aleea carosabila amintita deserveste in prezent si blocurile de locuit situate la nord de str Donath si locuintele unifamiliale sau cu putine nivele si apartamente situate in spatele blocurilor , la baza versantului pe care este situat si amplasamentul studiat.

2.5.OCUPAREA TERENURILOR

Zona studiata este alcatuita din parcele neocupate de constructii aflate in proprietate privata ,dintre care 2 achizitionate cu scopul edificarii unor locuinte si una cu scopul

realizării unei circulații pietonale. Proprietarii terenului din zona studiată mai dețin în proprietate parcele achiziționate în scopul asigurării accesului auto și pietonal . Scopul PUZ este tocmai stabilirea condițiilor de ocupare cu locuințe unifamiliale sau semicolective mici cu maxim 2 apartamente. Vecinătățile zonei studiate sunt constituite de parcele ocupate cu locuințe unifamiliale sau cu puține apartamente edificate fie la începutul secolului XX fie cu începere din anii 2000 în urma circulației terenurilor retrocedate . Construcțiile învecinate se află în stare fizică bună și foarte bună.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

În zona există toate tipurile de rețele edilitare (apă , gaz, energie electrică , telecomunicații) dispuse în carosabilul străzii Donath , drumului de interes local din care e accesibilă zona studiată sau aerian , pe traseul aceluși străzi.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Principalele probleme de mediu le constituie :

- stabilitatea versantului
- asigurarea condițiilor de plantare a versantului în condițiile dezvoltării urbanistice cu scopul stabilizării acestuia; în prezent versantul este plantat dezorganizat cu vegetație joasă, gradul de acoperire cu vegetație fiind variabil.
- asigurarea scurgerii controlate a apelor pe versant

2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

În urma retrocedării terenurilor de pe versantul situat în nordul cartierului Grigorescu , au avut loc numeroase operațiuni de circulație a terenurilor . Întreg versantul a fost parcelat și vândut în vederea construirii de locuințe unifamiliale . Începând cu anii 2000 s-au și construit numeroase locuințe , dar există încă numeroase parcele neocupate ai căror proprietari doresc să edifice imobile de locuit unifamilial sau cu puține apartamente.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. PREVEDERI ALE PUG

Planul Urbanistic General include zona studiată într-un UTR ULiu , respectiv zona de locuințe individuale și semicolective mici supusă urbanizării . Parcelele supuse reglementării prin prezentul PUZ se învecinează direct cu parcele construite cu locuințe unifamiliale sau colective cu puține apartamente cuprinse în UTR Liu , adică zona de locuințe unifamiliale și semicolective mici cu puține niveluri.

PUG permite în aceste UTR:

- regim maxim de inaltime S(D)+P+1+R(M)
- inaltimea maxima la cornisa : 8m
- inaltimea maxima la coama : 12 m
- distanta minima fata de limitele laterale de proprietate : 3m
- distanta minima fata de limita posterioara de proprietate : 6m
- fasia construibila de maxim 25 m de la limita de proprietate sudica
- P.O.T.=35%
- C.U.T.=0,9

3.2.VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune construirea unor locuinte unifamiliale sau semicolective cu maxim 2 apartamente cu arhitectura adaptata la teren in panta .Panta terenului este de cca 14-15% .Se propune amplasarea parcarilor la baza versantului pe proprietatea unuia dintre investitori pentru a evita circulatia auto in panta.

3.4.MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Accesul la zona studiata se va face din drumul de importanta locala existent care functioneaza ca un inel desprins din str Donath , cu circulatie carosabila in sens unic .Legatura intre zona studiata si acest inel se va face printr-un drum privat semicarosabil organizat pe un teren aflat in proprietatea privata a initiatorilor PUZ . Acest drum va avea latime cuprinsa intre 6 si 6,5 m si o lungime de cca 23 m . Drumul va asigura accesul la o platforma de parcare amenajata pe proprietatea d-nei Fodor Maria Izabella ,unul din investitorii interesati in promovarea prezentului PUZ .Platforma va asigura parcare a 4 autoturisme , cate 2 pentru fiecare din cele 2 parcele din zona reglementata .Accesul pietonal la imobilele din zona reglementata se va face pe o alee cu latime de 4,00 m si lungime de cca 27 m .Aleea se va organiza pe un teren achizitionat de initiatorii PUZ , special in acest scop .

3.3.ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI , BILANT TERITORIAL , INDICI URBANISTICI .

Se propune transformarea zonei studiate cuprinsa in PUG in UTR ULiu intr-un UTR Liu , asemeni parcelor invecinate intrucat dispune de posibilitati proprii de asigurare a acceselor auto si pietonal din drumul de importanta redusa dezvoltat ca inel desprins din str Donath. Aceste accese urmeaza a se concretiza intr-un drum semicarosabil si o alee pietonala ce se vor organiza pe teren aflat in proprietatea privata a initiatorilor PUZ. Drumul semicarosabil va avea o latime de 6,00-6,50 m si o lungime de cca 23,00 m iar aleea pietonala o latime de 4,00 m si o lungime de cca 27,00 m pana la accesul pe parcelele reglementate. Aleea pietonala urmeaza sa continue si dincolo de accesul pe

parcelele reglementate in vederea asigurarii accesului proprietarilor parcelor situate la nord de zona studiata.

Suprafata reglementata prin PUZ ,in suprafata de 1630 mp se invecineaza la vest si sud cu parcele construite cuprinse in zona de locuit in imobile cu putine niveluri, respectiv UTR Liu iar la est si nord cu terenuri cuprinse conform PUG in zona de locuit cu putine niveluri supusa urbanizarii , respectiv ,UTR ULiu .

Zona studiata cuprinde 2 parcelele cu suprafata de 500-1000 mp . Acestea vor fi ocupate cu imobile de locuit unifamiliale sau cu maxim 2 apartamente.

Imobilele se vor amplasa la distante de minim 3,00 m fata de limitele de proprietate sudica ,estica , vestica . Constructiile se vor edifica intr-o fasie dezvoltata pe maxim 25,00 m de la limita sudica de proprietate.

Constructiile se vor dezvolta pe un regim de inaltime de maxim D+P+1+ M(R) ,cu o arhitectura adaptata la terenul in panta.

Se vor amenaja spatii verzi pe sol natural pe minim 40% din suprafata parcelor .

Datorita declivitatii terenului in zona studiata , parcare autovehiculelor se va face in afara parcelor reglementate ,respectiv la baza versantului pe o platforma ce se va amenaja pe proprietatea d-nei Fodor Maria Izabella unul din initiatorii PUZ . Accesul la aceasta platforma de parcare se va face pe drumul semicarosabil ce se va amenaja pe terenul aflat in proprietatea celorlalti initiatori ai PUZ , Vasile si Susana Drinda.

Indicatorii de ocupare a terenului vor fi:

POT=max 35%

CUT=max 0,9

BILANT TERITORIAL

ZONA FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Teren neamenajat propus pt urbanizare	1630	100	0	0
Zona de locuit propusa	0	0	1630	100
TOTAL TERITORIU	1630	100	1630	100
POTmaxim admis			35%	
CUT maxim admis			0,9	

3.4.ECHIPARE EDILITARA

Parcelele reglementate se vor racorda la retelele edilitare dispuse ingropat sau aerian pe traseul drumului public desprins din str Donath. Se vor realiza trasee de alimentare cu apa , gaz , electricitate , telecomunicatii si canalizare pe traseul drumurilor de acces semicarosabil si pietonal care se vor concretiza pe parcelele aflate in proprietatea

initiatorilor PUZ. Apele pluviale se vor canaliza pe proprietatea initiatorilor PUZ . Nu se vor scurge ape pluviale in drumurile publice .

3.5. PROTECTIA MEDIULUI

In vederea asigurarii masurilor necesare pentru protectia mediului:

- Constructiile ce se vor edifica vor fi adaptate arhitectural si structural la caracteristicile topografice si geologice ale terenului . Proiectele de executie vor prevedea masuri in vederea stabilizarii terenului si evitarea alunecarilor de teren.
- Se va asigura colectarea apelor pluviale pe parcelele din cadrul zonei studiate .
- Se va asigura canalizarea apelor meteorice de pe invelitori .
- Se vor asigura masuri de drenare a apelor de pe versanti.
- Se vor amenaja spatii verzi pe sol natural cu rol peisagistic si de stabilizare a terenurilor

4. CONCLUZII / MASURI IN CONTINUARE / PLAN DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIILOR PROPUSE PRIN PUZ

4.1. CATEGORII DE COSTURI

Intrucat intregul teritoriu reglementat prin prezentul PUZ se afla in proprietatea privata a initiatorilor , toate costurile necesare materializarii prevederilor documentatiei vor fi suportate de catre acestia.

4.2. ETAPIZAREA REALIZARII INVESTITIILOR

Investitia va cuprinde urmatoarele etape :

1. Intocmirea si avizarea planului urbanistic zonal
2. Intocmirea documentatiilor pentru autorizarea retelelor edilitare si racordarea acestora la retelele existente in zona.
3. Materializarea retelelor edilitare si a drumurilor de acces
4. Intocmirea documentatiilor pentru autorizarea constructiilor de locuit in conformitate cu prevederile PUZ avizat.
5. Edificarea imobilelor de locuit.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

Prezentul regulament reprezinta un instrument ajutor preliminar in vederea elaborarii documentatiilor necesare construirii in viitor in zona studiata.

Regulamentul stipuleaza zonificarea functionala, conditiile de ocupare a terenurilor, alinieri, accese, regim de inaltime, indicatori de ocupare a terenurilor. De asemenea precizeaza prioritatile la nivelul organizarii arhitectural urbanistice si a rezolvarii circulatiei.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Parcelele se vor mobila cu constructii izolate , distantate de limitele de proprietate conform plansei "MOBILARE URBANISTICA".

Constructiile se vor amplasa in limitele unei fasii construibile instituite pe o adancime de 25,00 m fata de limita sudica de proprietate a parcelelor .

Se va folosi o arhitectura adaptata la declivitatea terenului.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona studiata (reglementata) se va dezvolta ca unitate teritoriala de referinta **Liu** , respectiv zona de locuit cu regim redus de inaltime pentru care se emit prescriptii urbanistice dupa cum urmeaza :

III.1.GENERALITATI

- suprafata : 1630 mp
- limite : parcele mobilate cu constructii de locuit la vest , si sud (str Donath nr 34,36,38,40,42) si terenuri neocupate la nord si est
- in prezent in vecinatate se afla imobile de locuit cu putine niveluri
- fondul construit este de calitate

III.2.UTILIZARE FUNCTIONALA

Utilizari admise : constructii de locuit cu regim redus de inaltime de tip unifamilial sau cu maxim 2 apartamente

Utilizari interzise : orice alte functiuni

III.3.CONDITII DE OCUPARE A TERENURILOR

- **Aliniere**

Se instituie alinierea la minim 3,00 m de la aleea pietonala ce desparte parcelele reglementate si de la limita sudica a acestor parcele .Aceasta este o aliniere

minima , nu obligatorie .Constructiile se vor putea retrage de la limitele amintite la distante mai mari .

- **Accese**

Accesul auto si pietonal se va practica din aleea carosabila inelara situata la nord de str Donath pe teren aflat in proprietatea privata a initiatorilor PUZ .

- **Procente de ocupare a terenului**

P.O.T. maxim = 35%

C.U.T. maxim = 0,9

- **Inaltimea constructiilor**

Inaltimea maxima admisa : D(S)+P+1+M(R)

- **Spatii verzi**

- spatii verzi amenajate pe sol natural pe minim 40% din suprafata fiecarei parcele

- **Parcaje, garaje**

- se va organiza o platforma de parcare cu cate 2 locuri de parcare pt fiecare imobil propus (parcela reglementata) in afara parcelelor , la baza versantului , pe proprietatea dnei Fodor Maria Izabella . Aceasta reglementare se instituie cu scopul restrangerii circulatiei auto la baza versantului , unde panta terenului este mai redusa (14-15%).

Intocmit

Arh Anca Trenea

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

Prezentul regulament reprezinta un instrument ajutor preliminar in vederea elaborarii documentatiilor necesare construirii in viitor in zona studiata.

Regulamentul stipuleaza zonificarea functionala, conditiile de ocupare a terenurilor, alinieri, accese, regim de inaltime, indicatori de ocupare a terenurilor. De asemenea precizeaza prioritatile la nivelul organizarii arhitectural urbanistice si a rezolvarii circulatiei.

II.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Parcelele se vor mobila cu constructii izolate , distantate de limitele de proprietate conform plansei "MOBILARE URBANISTICA".

Constructiile se vor amplasa in limitele unei fasii construibile instituite pe o adancime de 25,00 m fata de limita sudica de proprietate a parcelelor .

Se va folosi o arhitectura adaptata la declivitatea terenului.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona studiata (reglementata) se va dezvolta ca unitate teritoriala de referinta **Liu** , respectiv zona de locuit cu regim redus de inaltime pentru care se emit prescriptii urbanistice dupa cum urmeaza :

III.1.GENERALITATI

- suprafata : 1630 mp
- limite : parcele mobilate cu constructii de locuit la vest , si sud (str Donath nr 34,36,38,40,42) si terenuri neocupate la nord si est
- in prezent in vecinatate se afla imobile de locuit cu putine niveluri
- fondul construit este de calitate

III.2.UTILIZARE FUNCTIONALA

Utilizari admise : constructii de locuit cu regim redus de inaltime de tip unifamilial sau cu maxim 2 apartamente

Utilizari interzise : orice alte functiuni

III.3.CONDITII DE OCUPARE A TERENURILOR

- **Aliniere**

Se instituie alinierea la minim 3,00 m de la aleea pietonala ce desparte parcelele reglementate si de la limita sudica a acestor parcele .Aceasta este o aliniere

minima , nu obligatorie .Constructiile se vor putea retrage de la limitele amintite la distante mai mari .

- **Accese**

Accesul auto si pietonal se va practica din aleea carosabila inelara situata la nord de str Donath pe teren aflat in proprietatea privata a initiatorilor PUZ .

- **Procente de ocupare a terenului**

P.O.T. maxim = 35%

C.U.T. maxim = 0,9

- **Inaltimea constructiilor**

Inaltimea maxima admisa : D(S)+P+1+M(R)

- **Spatii verzi**

- spatii verzi amenajate pe sol natural pe minim 40% din suprafata fiecărei parcele

- **Parcaje, garaje**

- se va organiza o platforma de parcare cu cate 2 locuri de parcare pt fiecare imobil propus (parceta reglementata) in afara parcelelor , la baza versantului , pe proprietatea dnei Fodor Maria Izabella . Aceasta reglementare se instituie cu scopul restrangerii circulatiei auto la baza versantului , unde panta terenului este mai redusa (14-15%).

Intocmit

Arh Anca Trenea