

MEMORIU DE PREZENTARE

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

1. INTRODUCERE:

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII nr. 350/2001 actualizata - in vederea construirii de locuinte Cluj-Napoca, str. Valea Chintaului, nr 82 prov. (nr.cad 327690, CF 322285) si nr. 80 prov (nr. cad 327691, CF 327691)

Beneficiari: Hossu Gelu Aurel si Hossu Stanca

Proiectant: S.C. ARHITECTURA 4U S.R.L.
arh. A. Borza

Proiect nr.: 1 /2022

Data elaborarii: iunie 2022

1.2. Obiectul Planului Urbanistic Zonal

Initiatorul P.U.Z., Hossu Gelu-Aurel, a solicitat elaborarea unui PLAN URBANISTIC ZONAL in conditiile Legii nr. 350/2001 actualizata, in vederea construirii de locuinte (pe parcelele cu nr. Cad 327690 si nr. Cad 327691) pentru care Primaria Municipiului Cluj-Napoca a eliberat Certificatul de Urbanism nr. 2970 din 28.09.2021. Prin Certificatul de Urbanism emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca se solicita beneficiarilor sa intocmeasca Plan Urbanistic Zonal in conditiile Legii 350/2001 actualizata.

Scopul elaborarii acestui P.U.Z. il constituie stabilirea obligatiilor/constrangerilor de natura urbanistica ce trebuie avute in vedere la proiectarea investitiei.

1.3. Surse documentare:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca;
- Certificatul de Urbanism emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca pentru amplasament;
- Avizul de oportunitate nr. 31/24.02.2022
- Ridicare topo vizata A.N.C.P.I - O.C.P.I. Cluj;
- Avize si acorduri.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. Evolutia zonei

Zona studiata prin Planul Urbanistic Zonal este amplasata in intravilanul localitatii Cluj-Napoca, pe latura nord-estica a strazii Valea Chintaului, avand folosinta actuala a terenurilor de curti constructii. Terenurile se afla in regim de proprietate privata, in prezent fiind nemobilate. In vederea edificarii, se impun stabilirea conditiilor concrete de construire pentru proprietari care detin in prezent aceste terenuri.

2.2. Incadrarea in localitate

Zona reglementata prin Planul Urbanistic Zonal este situata in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, la nord-est de str. Valea Chintaului, si insumeaza o suprafata de 0.2151ha. Zona este echipata edilitar complet.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Parcela cu nr. Cad 327690 (nr. 82 prov) si cea cu nr. Cad 327691 (nr. 80 prov) sunt situate pe latura nord-estica a strazii Valea Chintaului.

2.4. Circulatia rutiera

Principala cale de acces in zona este str. Valea Chintaului. Profilul stabilit prin PUG este II G – 25m.

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona reglementata prin P.U.Z. are suprafata de 0.2151ha.și este constituita din cele doua parcelele apartinand lui Hossu Gelu Aurel si Hossu Stanca

Gradul de ocupare existent: -
Zona in prezent este destinata locuirii.

2.6. Echiparea edilitara

- 2.6.1. - Alimentarea cu apa - exista retea de apa in zona
- 2.6.2. - Canalizare menajera - exista retea de canalizare in zona
- 2.6.3. - Alimentarea cu caldura – in regim propriu
- 2.6.4. - Alimentarea cu energie electrica - in zona exista echipare edilitara cu energie electrica .

2.7. Probleme de mediu

Zona studiata are destinatia arabil, iar functiunea propusa este compatibila.

Coordonatele stereo sunt atasate documentatiei.

2.8. Optiuni ale populatiei

Proprietatile studiate se afla intre doua parcele cu fond construit, la nord exista zona urbanizata (HCL nr. 813/2018) iar la sud sunt constructii autorizate. Zona este construita aproape integral, prin acesta lucrare urbanistica completandu-se urbanizarea frontului nord-estic al str. Valea Chintaului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Prevederi ale P.U.G.

Zona este amplasata in intravilanul municipiului Cluj-Napoca. Cele doua parcele se afla in UTR Uliu – zona de urbanizare, locuinte cu regim redus de inaltime, dispuse pe un parcelar de tip urban.

3.2. Valorificarea cadrului natural – constructiile vor tine seama de conformarea terenului. Nu se propune modificarea geografiei acestora.

3.4. Modernizarea circulatiei

Circulatia stradala: artera de circulatie care deserveste zona studiata este drum public, str. Valea Chintaului, prin PUG avand stabilit profilul II G - 25m. Prin acesta lucrare se propune pastrarea profilului din PUG

Parcaje: se prevad parcaje proprii pe fiecare parcela (la sol sau in garaje).

Circulatii pietonale si auto: se prevad trotuare si accese pietonale amenajate in incinta. Pe fiecare parcela vor fi prevazute cate un acces auto si un acces pietonal.

Sistematizarea verticala: terenul este putin denivelat, nu pune probleme din punct de vedere al sistematizarii verticale. Nu este necesara sinici nu se doreste sistematizare verticala.

3.5. Zonificarea teritoriului, bilant teritorial

Pe zona studiata cu suprafata de 0.2151ha. va fi instituit UTR Liu* – locuinte cu regim redus de inaltime, dispuse pe un parcelar de tip urban

Bilant teritorial:

UTR Uliu/PUZ - zona de urbanizare, locuinte individuale dispuse pe un parcelar de tip urban

existent: 0.2151ha, 100%

propus: -

UTR Liu* - locuinte individuale dispuse pe un parcelar de tip urban

existent: -

propus: 0.2151ha, 100%

S totala reglementata: 0.2151ha.

POT max propus = 35%

CUT max propus = 0.9

Constructiile propuse vor avea un aspect arhitectural adecvat zonei si functiunii si dotari care sa permita buna lor functionare. In incinta se vor amenaja gradini plantate cu arbori.

Accesele carosabile, parcajele, platformele si aleile din incinta vor fi realizate cu elemente prefabricate si pietris.

Regimul de inaltime maxim propus s-a stabilit in functie de relieful zonei, destinatia cladirilor si a zonei.

Regimul de inaltime

Pentru zona de locuit se prevede un regim de inaltime de maxim admis de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansarda / nivel retras sau demisol + parter + mansarda / nivel retras).

Criteriile pe baza carora s-au stabilit limitele de aliniere si, respectiv, zonele construibile sunt urmatoarele:

- specificul reliefului;
- regimul de inaltime propus;

- profilele transversale ale arterelor de circulatie;
- degrevarea domeniului public de stationare auto;

Cladirile se vor retrage la 4 m fata de aliniament sau se vor alinia cladirilor alaturate.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentarea cu apa si canalizarea - cladirile vor fi racordate la reseau publica de apa-canal existenta in zona.

Canalizarea pluviala va fi in realizata mod natural, apele pluviale fiind preluate de pantele naturale existente.

Alimentarea cu caldura - va fi realizata in regim propriu, utilizand centrale cu combustibil solid sau lichid.

Alimentarea cu energie electrica - in zona exista echipare edilitara cu energie electrica la care se vor racorda si noile obiective conform specificatiilor din avizul de specialitate

3.7. Protectia mediului

Funciunile propuse sunt nepoluante și nu creaza servituti vecinatatilor.

Parcajele pentru autoturisme vor fi realizate cu elemente prefabricate ecologice.

Eliminarea disfunctionalitatilor cailor de circulatie si racordarea la retelele edilitare vor asigura protejarea mediului construit.

In incinte se amplaseaza gradini, pomi fructiferi.

Se reduc la minim platformele pentru autoturisme si spatiile impermeabile. Accesele carosabile, parcajele, platformele si aleile vor fi realizate cu elemente prefabricate si pietris.

3.8. Obiective de utilitate publica

Realizarea retelelor de alimentare cu energie electrica se face pe drumul public

Terenurile proprietate publica sunt reprezentate de caile de circulatie (str. Valea Chintaului).

3.9. Circulatia terenurilor

Va fi asigurata regularizarea strazii la ampriza stabilita prin P.U.G. profil II G – 25m.

4. CONCLUZII

Prezentul Plan Urbanistic Zonal reglementeaza specific modul de organizare urbanistica al zonei reglementate conform cu prevederile UTR Lid* - zona de locuinte cu regim redus de inaltime, dispuse pe un parcelar de tip urban.

In vederea finalizarii lucrarii, aceasta va trebui avizata si aprobata cu Hotarare a Consiliului Local al Municipiului Cuj-Napoca. Modificarea conditiilor de construibilitate se poate face prin P.U.Z., avizat si aprobat conform legii.

Arh. A. Borza

REGULAMENT DE URBANISM

SECTIUNEA 1. DISPOZITII GENERALE

Prezentul regulament reprezinta un instrument ajutorator preliminar in vederea elaborarii documentatiilor necesare construirii in viitor pe zona reglementata prin PUZ.

Regulamentul stipuleaza zonificarea functionala, conditiile de ocupare ale terenurilor, alinieri, accese, regim de inaltime si indicatori de ocupare a terenurilor.

Zona reglementata se va incadra in Liu* – zona locuintelor cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban. Suprafata totala reglementata prin PUZ este de 0.2151ha.

Limite: la NE – Valea Chintaului, la SE – locuinta individuala cu regim de inaltime P+E, la SV – str. Valea Chintaului si la NV – locuinta individuala cu regim de inaltime S+P+E.

REGULAMENT PENTRU UTR Liu* – zona locuintelor cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban

SECTIUNEA 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 – UTILIZARI ADMISE

Locuinte individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale) si anexele acestora: garaje, filigorii, imprejmui, platforme carosabile si pietonale, amenajari exterioare, piscine.

ARTICOLUL 2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Instalatii exterioare (de climatizare, de incalzire, pompe de caldură etc) cu conditia ca in functionare acestea sa produca un nivel de zgomot care sa fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate in special de proprietari, cu următoarele conditii:

- (a) sa se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- (b) suprafata utila ocupata de acestea sa nu depasească 80 mp;
- (c) sa implice maximum 5 persoane;
- (d) activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai in interiorul clădirii;
- (e) sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala, sa nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- (f) pentru activitati ce nu se conformeaza prevederilor anterioare se va obtine acordul vecinilor de parcela;
- (g) pentru activitati de alimentatie publica se va obtine acordul vecinilor pe o raza de 50 m de la limita parcelei, pe toate directiile.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari / ocupanti numai in paralel cu locuirea, cu urmatoarele conditii:

- (a) sa se desfasoare in paralel cu functiunea de locuire;
- (a) suprafata utila ocupata de acestea sa nu depaseasca 80 mp;
- (b) sa implice maximum 5 persoane;
- (c) activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai in interiorul clădirii;
- (d) sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala, sa nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- (e) pentru activitati ce nu se conformeaza prevederilor anterioare se va obtine acordul vecinilor de parcela.

Functiuni de turism, cu urmatoarele conditii:

- (a) sa nu includa alimentatie publica;
- (b) sa se obtina acordul vecinilor.

Instituti de educatie / invatamant - crese, gradinite, scoli publice si private, cu urmatoarele conditii:

- (a) sa se elaboreze un PUD pentru organizarea ocuparii parcelei;
- (b) sa se asigure suprafetele necesare (de teren, utile, desfasurate), in functie de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea si exploatarea constructiilor de acest tip;
- (c) pe parcela sa nu existe alte functiuni.

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele admise la punctul 1 si punctul 2. Aceasta reglementare are caracter definitiv si nu poate fi modificata prin PUZ. Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECTIUNEA 2. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Se recomanda ca amplasarea, orientarea si configurarea cladirilor de locuit sa se inscrie in tipologia specifica zonei.

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Se considera construibile parcelele care indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii:

- (a) sa aiba front la strada;
- (b) lungimea frontului la strada sa fie mai mare sau egala cu 12 m;
- (c) adancimea sa fie mai mare decat frontul la strada;
- (d) suprafata sa fie mai mare sau egala cu 350 mp;
- (e) sa aiba forma regulata.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Amplasarea se va face la 4 m de aliniament sau, in situatiile in care exista alinieri unitare (aceeasi retragere fata de aliniament pe cel putin patru parcele alaturate si invecinate pe acelasi front cu parcela in cauza), cladirile se vor retrace cu aceeași distanta fata de aliniament ca si cladirile alaturate. Garajele propuse se vor retrace cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism, iar cele existente isi vor pastra pozitia.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (a) cladirile se vor retrace de la limita posterioara a parcelei cu o distanta minima egala cu inaltimea cladirii, dar nu mai puțin decât 6 m;
- (b) garajele, inclusiv cele incluse in corpul principal de cladire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 2,80 m;
- (c) garajele se vor retrace cu cel puțin 6 m fata de limitele posterioare ale parcelei. Garajele existente isi vor pastra amplasarea;
- (d) toate constructiile de pe parcela in inteles urban se vor amplasa in fascia adiacenta aliniamentului cu adancimea de 30m cu exceptia ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea gradinii (filigorii/pavilioane, depozite pentru unelte de gradina etc), a caror suprafata insumata va fi de maximum 30 mp.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Distanta minima dintre doua cladiri aflate pe aceeași parcela va fi egala cu jumatate din inaltimea cladirii mai inalte, masurata la cornisa sau atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai puțin decat 3 m.

ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista acces direct la drumurile publice. Pe o parcela se pot prevedea un singur acces pietonal si un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea latimea de maximum 4 m. Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru caile pietonale si carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea invelitorilor permeabile.

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se va organiza in interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

Locuinte individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale):

- (a) minimum un loc de parcare pentru cladiri cu AU mai mica de 100 mp;
- (b) minimum doua locuri de parcare pentru cladiri cu AU mai mare de 100 mp .

Alte activitati:

-conform Anexei 2 din Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca aprobat cu HCL 493/22.12.2014

ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Regimul de inaltime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansarda / nivel retras) sau (demisol + parter + mansarda / nivel retras).

Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egala cu 1,80 m fata de planul fatadei spre strada / spatiul public.

Totalizat, regimul de inaltime nu poate depasi una dintre urmatoarele configuratii: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificatiile prescurtarilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansarda, R – nivel retras).

Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel neretras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 8 m.

Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 12 m.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora sau caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura cladirilor noi va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi echilibrata, specifica programului de locuit.

Acoperisurile cu sarpanta vor avea forme simple, in doua sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depasi 60° sau cu terasa. Cornisele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant in zona. Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fatade, placaje din piatra sau tencuieli pentru socluri si alte elemente arhitecturale. Pentru tamplarii (usi si ferestre) se recomandă lemnul. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, inchise la toate elementele constructiei.

Serviciile profesionale ale ocupantilor vor putea fi marcate prin placi metalice gravate cu dimensiunea maxima de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau in afara domeniului public.

ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

Toate utilitatile se vor asigura prin racordare la retelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completa. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament si contorizare vor fi integrate in imprejmuire. Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior parcelei (eventual integrat in imprejmuire) destinat colectarii deseurilor menajere, accesibil din spatiul public.

ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie și inalta). Suprafetele avand o imbracaminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spatiilor libere. Pe fasia de teren cuprinsa intre strada / spatiu public si cladirile retrase de la alinimanent (gradina de fatada), minim 60% din suprafete vor fi organizate ca spatii verzi. Eliminarea arborilor maturi este interzisa, cu exceptia situatiilor in care acestia reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor sau ar impiedica realizarea constructiilor.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Spre spatiul public aliniamentul va fi obligatoriu inchis pe toata lungimea sa prin imprejmuire. Imprejmuirile orientate spre spatiul public vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei.

Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2,2 m.

Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m inaltime si vor fi de tip transparent sau opac.

Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.

SECTIUNEA 3. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Locuinte, alte utilizari admise: POT=35%

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Locuinte, alte utilizari admise: CUT=0.9 ACD/MP

arh. Adriana Borza