

FIȘA PROIECTULUI

FAZA DE PROIECTARE : P.U.Z.

LOCALIZAREA ZONEI : MUN.CLUJ-NAPOCA,
STR. CIUCEA

OBIECTIV : PLAN URBANISTIC ZONAL STR. CIUCEA

BENEFICIARI : EMIL BALAJ;
PAVELEA RODICA FLORENTINA,
MANIU LUCICA;
MANIU IOAN;
POPA ANDREEA ROXANA
POPA MARIUS EUGEN
S.C. STEVE IMPEX S.R.L,
VARGA VILMOS
VARGA ILDIKO

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

NUMĂR PROIECT : 274/16

DATA : septembrie 2022

LISTA DE SEMNĂTURI

SEF PROIECT arh. Sorin SCRIPCARIU

.....

URBANISM arh. Sorin SCRIPCARIU

Intocmit arh. Razvan COCA

BORDEROU GENERAL

PIESE SCRISE

I. PARTEA 1

1. CERERE TIP
2. CĂRȚI DE IDENTITATE
3. ANUNȚ ÎN ZIAR DE INIȚIERE
4. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 4100 DIN 01.08.2016
5. EXTRASE C.F.
6. DOCUMENTATIE CADASTRALĂ
7. STUDIU GEOTEHNIC
8. AVIZ DE OPORTUNITATE

II. PARTEA 2

10. FIȘA PROIECTULUI
11. LISTA DE SEMNĂTURI
12. BORDEROU GENERAL
13. MEMORIU DE PREZENTARE
14. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.
15. PLAN DE ACTIUN
16. NOTA DE FUNDAMENTARE

PIESE DESENATE

- | | | |
|-----------------------------------|--------|-----|
| 1. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN TERITORIU | A01 | |
| 2. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.G. | 1:5000 | A02 |
| 3. SITUAȚIA EXISTENTĂ | 1:500 | A03 |

4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE	1:500	A04
5. POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ	1:500	A05
6. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR ȘI CIRCULAȚIA JURIDICĂ A TERENURILOR	1:1000	A06
7. ECHIPARE ȘI REGLEMENTĂRI EDILITARE	1:1000	A07

MEMORIU DE PREZENTARE

1. PREZENTAREA INVESTITIEI

DENUMIREA LUCRĂRII : ELABORARE PUZ STR. CIUCEA

INVESTITORI, BENEFICIARI : EMIL BALAJ,
si PROPRIETARI PAVELEA RODICA FLORENTINA,
MANIU FLOAREA,
MANIU IOAN,
POPA ANDREEA,
POPA MARIUS
S.C. STEVE IMPEX S.R.L,

ADRESA INVESTITIEI : Str. Ciucea,
Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

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

NR. PROIECT : 274/16

DATA ELABORĂRII : Septembrie 2022

1.2. Obiectul lucrării

Prin P.U.Z.-ul de față se propune reglementarea și urbanizarea a 5 parcele în vederea construirii de locuințe unifamiliale cu regim redus de înălțime construite în regim izolat.

Lucrarea își propune rezolvarea următoarelor obiective:

1. respectarea funcțiunilor propuse prin PUG (UTR ULi/c – Subzona aferentă locuințelor

individuale sau colective mici);

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, prin prevederile avizului de oportunitate, precum și prin avizul arhitectului șef eliberate de Primăria Cluj-Napoca.

Delimitarea zonei studiate-reglementate:

Amplasamentul studiat este delimitat de limitele primei subzone a UTR-ului ULi/c (conform planșei A.02 PLAN INCADRARE ÎN P.U.G.).

Amplasamentul reglementat se învecinează :

- la nord – cu proprietati private, teren cu destinatie drum
- la sud – cu proprietati private, aleea COZIA
- la est – str. Ciucea
- la vest – cu proprietati private, propuse spre urbanizare pe baza de P.U.Z.

Investitia propusa

Prin P.U.Z.-ul de fata se propune o strategie de dezvoltare urbanistica pe viitor pentru zona mai sus mentionata. Investitia are ca scop reglementarea amplasamentului investitorilor, modernizarea circulatitei și clarificarea zonificării functionale.

1.3. 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 construire locuințe colective D+P+2E.”, elaborat de S.C. Geo Search S.R.L. în martie 2010, din documentația „Realizare suport topografic în vederea elaborării planului urbanistic zonal pentru amplasamentul situat în intravilanul mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj” elaborat de ing. geodez Mircea Crăciunaș în data de 10.05.2022.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. Încadrarea în localitate

Zona reglementată în etapa I cu o suprafață de 3880 m² se situează în nordul municipiului, în proximitatea bulevardului Muncii și se află în intravilanul municipiului Cluj-Napoca. Această zonă este delimitată la nord de proprietate privată, la vest de proprietate privată, la sud de proprietate privată, iar la est de strada Ciucea. Accesul la amplasamentul studiat se face din strada Ciucea și din aleea Cozia (alee realizată la strat de uzură)

2.2. Elemente ale cadrului natural

Terenul prezintă o declivitate spre latura sudică, având o pantă de aproximativ 18.5%. Pe teren vegetația este exclusiv joasă.

2.3. Circulația

Zona reglementată este deservită de strada Ciucea și de aleea Cozia pe care se accede din bulevardul Muncii. Strada Ciucea este un drum de categoria a III-a cu un flux redus de trafic, la momentul actual este un drum aflat în domeniul public, cu circulație în dublu sens și ampriza variabilă între 6m și 12m. Prin P.U.Z. la intersecția străzii A (actual aleea Horezu) și strada Ciucea se propune o intersecție cu deschidere de peste 15m lățime și un acces separat la casa familială cu nr. cad. 308683.

Aleea Cozia a fost realizată conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L 364/ 31.05.2005. În cursul anului 2018 aleea Cozia a fost realizată până la strat de uzură, a fost amenajat trotuarul și a fost echipată cu un hidrant la capatul vestic.

2.4. Ocuparea terenurilor

Terenul este parcelat, fiind format din 10 proprietăți destinate construcțiilor și circulațiilor auto și pietonale, conform extraselor C.F. atasate.

2.5. Echipare edilitară

Începând cu anul 2018 zona reglementată este echipată edilitar complet, pe zona studiată există rețele de apă, gaz, curent electric și telecomunicații datorită edificării celor trei case de pe aleea Cozia. În zonă sunt rețele existente și pe strada Ciucea la cca. 10 m pentru rețelele de apă, gaz și curent electric, iar canalizarea se află la est și nord față de zona reglementată. De asemenea strada Ciucea este complet dotată edilitar.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Prin proiect se propune studierea întregului UTR Uli/c delimitat de: alea Lipova la nord, str. Ciucea la est, U.T.R. Uliu la vest și parcelele situate pe latura sudică a aleii Cozia. în mai multe etape. Se propune urbanizarea zonei reglementate în etapa 1 în vederea reglementării a 6 parcele destinate contruirii de locuințe unifamiliale cu regim redus de înălțime prin respectarea regulamentului local de urbanism propus, UTR Lic/a. Intenția de urbanizare etapizată fiind admisă prin avizul de oportunitate cu nr. 958 din 16.10.2018 și prin avizul arhitectului șef cu nr.6/ 07.01.2020.

Concluzii ale studiilor de fundamentare

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 unei zone cu locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban (prevăzut și în P.U.G.).

Locuințele individuale și cuplate se pot realiza în regim deschis, vor respecta una din configurațiile regimului de înălțime: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+RS)+P+1+M, (S)+P+1+R, 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 atât de o stradă nouă propusă cu ampriza de 9m precum și de spații verzi, vor avea o arhitectură modernă cu acoperșuri 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 dezvoltările ulterioare. Pentru dezvoltări ample în continuare va fi necesar 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 propuse prin P.U.G. prin dezmembrarea și trecerea în domeniul public al acestuia.

Din punct de vedere a echipării edilitare se vor extinde rețelele existente în corelare cu dezvoltările în perspectivă.

3.1. Prevederi P.U.G.

Zona studiată este cuprinsă în UTR Uli/c – Zonă de urbanizare Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici

În cadrul acestui P.U.Z. se propune o etapizare a dezvoltării urbanistice. În cadrul etapei 1 se vor aplica prevederile aferente subzonei Lic/a din cadrul UTR Uli/c în vederea construirii de locuințe unifamiliale cu regim redus de înălțime.

INDICATORI PROPUȘI

POT maxim = 35%

CUT maxim = 0,9.

3.2. Modernizarea circulatiei

Prin propunerile acestui PUZ se va dezvolta zona, se vor construi locuinte noi si se va extinde trama stradala in asa fel incat sa permita crearea de noi legaturi intre aceasta zona si zonele adiacente. Se vor valorifica la adevaratul potential zonele neamenajate in momentul de fata.

Se propune modernizarea circulatiei auto prin:

- Se propune regularizarea strazii Ciucea in dreptul zonei reglementate prin dezmembrarea unei fasii de teren cu latime de 2.0m paralela cu aliniamentul actual al strazii Ciucea. Aceasta fasie de teren este destinata largirii amprizei strazii Ciucea in dreptul zonei reglementate prin P.U.Z. Se propune un profil cu ampriza de 12 m latime pentru strada Ciucea; circulatie carosabila comuna cu pista de biciclisti (7.5 m), cate o banda pe sens si trotuar pe fiecare sens auto (2.25 m fiecare).

Prin P.U.Z., pe lungimea aliniamentului zonei reglementate la strada Ciucea s-au recadastrat toate parcelele reglementate prin PUZ astfel incat sa se asigure ampriza maxima posibila pentru strada Ciucea.

- se mentine aleea Cozia, alee care a rezultat prin dezmembrarea unei fasii de teren, rezultand trei parcele cu destinatia de drum (C.F. nr. 321326, C.F. nr. 321320, C.F. nr. 321316). Aceste trei parcele au fost dezmembrate conform AC 1216/ 1217/ 1227 din 26.07.2016 respectiv 27.07.2016 aprobata in baza P.U.Z. aprobat cu HCL 364/2005. Aceasta strada cuprinde circulatie auto (4,00 m) si trotuar de 1.00 m pe fiecare parte. In cursul anului 2018 aleea Cozia a fost finalizata(avand stratul de uzura realizat) trotuarul amenajat si a fost echipata cu un hidrant la capatul vestic.

- prin prezentul PUZ in etapa I se propune accesul la parcelele din interiorul zonei studiate printr-o strada (Strada A). Parcelele de teren dezmembrate pentru acesta strada se identifica prin C.F.-urile: C.F. (nr. 316840, nr. 316812, nr. 316827, nr. 308385, nr. 308684, nr. 316837, nr. 316833, nr. 316805, nr. 336224, nr. 335941, nr. 335948 toate aceste parcele fac parte din drumul existent denumit strada A(actual aleea Horezu) in PUZ avand in prezent o ampriza de 8m. Pentru asigurarea unei amprize de 9m a strazii A, se propune dezmembrarea suplimentara a doua fasii de teren de latime 1 m fiecare in partea de nord a strazii A propuse prin PUZ. Prin P.U.Z. in mod intentionat strada A nu este infundata pentru ca traseul acesteia sa poata fi continuata spre est. Strada A va

avea o ampriza de 9.0m astfel va permite intoarcerea autovehiculelor fara probleme.

3.3. Zonificare functionala

In etapa I va rezulta următorul Bilant teritorial prezentat comparativ cu situația existentă:

<u>BILANT TERITORIAL</u>				
UTILIZAREA TERENULUI	EXISTENT		PROPOS	
	MP	%	MP	%
Teren in UTR ULiu	3419	100	-	-
Teren destinat Strazii A (ampriza 9.0m)	-	-	1050.3	30.8
Parcele propuse incadrate in UTR Lic/a	-	-	1873.0	54.8
Teren incadrat in S_Va	-	-	391.2	11.4
Teren destinat largirii strazii Ciucea			104.0	3.0
TOTAL	3419	100	3419	100
POT maxim admis pentru UTR Lic/a	35%			
CUT maxim admis pentru UTR Lic/a	0.9			
POT maxim admis pentru S_Va	5%			
CUT maxim admis pentru S_Va	0.1			

3.4. Echipare edilitara

Se vor prelungi prin grija beneficiarilor toate rețelele de utilitati din zona.

Funcțiunile propuse – locuinte familiale, cu maxim doua unitati locative, cu regim de inaltime redus, nu reprezinta un impact asupra mediului, nu reprezinta un factor poluant, cu atat mai mult cu cat vor beneficia de canalizare. Spatiile verzi organizate pe sol natural vor ocupa minim 40% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta).

Din anul 2018 zona reglementata este echipata edilitar complet, pe zona studiata exista rețele de apa, gaz, curent electric si telecomunicatii datorita edificarii celor trei case de pe alea Cozia. În zonă sunt rețele existente si pe strada Ciucea la cca. 10 m pentru rețelele de apă, gaz si curent electric, iar canalizarea se află la est si nord fata de zona reglementata. De asemenea strada Ciucea este complet dotata edilitar de la intersectia cu Blvd. Muncii pana la intersectia cu alea Lipova in nord.

3.5. Protecția 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 a acțiunii asupra solului, apei freatică, aerului și fonic, ne fiind nevoie de măsuri speciale de protecție a mediului. Colectarea deșeurilor se va face în incinta pe platforma special amenajată, iar evacuarea acestora urmând să se facă prin contract cu firme specializate.

3.6. Obiective de utilitate publică

Din terenul studiat în etapa I, pe lungimea aliniamentului zonei reglementate (34m) la strada Ciucea și pe o lățime variabilă între 4m și 6.5m, s-a rezervat o suprafață de circa 300mp pentru lărgirea străzii Ciucea, prin recadastrarea cât mai spre vest a tuturor parcelelor aflate în posesia beneficiarilor. Pentru 'Strada A' propusă în P.U.Z., suplimentar față de profilul actual, în plus se vor ceda fasii de lățime 1 m pentru respectarea profilului cu ampriza de 9m. Suprafața de teren rezervată pentru 'Strada A' este de circa 1031 mp.

Întocmit,

Arh. Razvan Coca

Sef Proiect,

Arh. Sorin Scripcariu