



MEMORIU DE PREZENTARE

1.Introducere

1. 1 PREZENTAREA INVESTITIEI

OBIECTIV	:	ELABORARE P U Z IN CONDITIILE LEGII NR.350/2001 CU MODIFICARILE SI COMPLETARILE ULTERIOARE IN SCOPUL INSTAURARII UTR S_Vpa
INVESTITOR	:	BUDAE LUCRETIA BUDAE INDREI
PROIECTANT	:	S.C. SCRIPCARIU BIROU ARHITECTURA S.R.L.
NUMĂR PROIECT	:	596/2022
DATA	:	dec 2022

Prin PUZ se propune reglementarea terenului identificat prin C.F. nr. 277165- s teren =3200,00mp.

Acest teren este delimitat de proprietati private pe laturile nord, sud, de Directia Silvica Cluj la est si un drum de acces pe latura vestica.

1.2. OBIECTUL LUCRARII

Proiectul isi propune rezolvarea urmatoarelor obiective:

- 1.includerea in UTR S_Vpa - SUBZONA PADURILOR CU ROL DE AGREMENT a parcelei studiate
- 2.stabilirea modului de organizare urbanistică a zonei și a categoriilor de intervenții necesare;
3. stabilirea alinierii construcțiilor;
4. precizarea regimului de înălțime a construcțiilor și a indicilor privind utilizarea terenului;



5. operatiuni notariale

Oportunitatea studiului rezultă din importanța zonei studiate coroborată cu intențiile ferme ale investitorului și prevederile Certificatului de Urbanism eliberat în acest sens.

1.3. SURSE DOCUMENTARE. BAZA TOPOGRAFICA

La elaborarea prezentului P U Z s-au folosit date din :

- a. PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Cluj-Napoca aprobat cu HCL 493/22.12.2014;
- b. Documentatia topografica
- d. Avizul de Oportunitate nr. 151 din 20.07.2022 emis in scopul de elaborare PUZ
- e. Nota de fundamentare realizata pentru acest PUZ ce vizeaza aspectele urbanistice, arhitecturale si socio- economice ale zonei.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1 Delimitarea zonei studiate-reglementate:

Amplasamentul studiat este incadrat conform PUG in UTR Vp (conform plansei A.02 PLAN INCADRARE IN P.U.G.). Zona cuprinsa în PUZ este amplasată în municipiul Cluj-Napoca, zona Drumului Sf. Ion.

2.2. Elemente ale cadrului natural

Terenul este relativ plat. Pe teren vegetatia este exclusiv joasa si intamplatoare.

2.3. Circulația

Zona studiată este deservită de:

- a. drum de acces din zona Drumului Sf. Ion;

Prin PUZ nu se propune modificarea drumului de acces, pentru a nu conturba habitatul existent. Platformele pietonale din interiorul incintei se vor amenaja cu suprafete permeabile (pietris, dale inierbate). Parcela dispune de un singur acces.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.



2.4. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat este parcat si are functiunea de teren viran.

	Zona funcțională	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	ZONA VP	3200,00	100	-	-
2	ZONA S-Vap	-	-	3200,00	100.00
3	Zona servitute de utilitate publica	-	-	-	-
4	Total	3200,00	100	3200,00	100

Bilant teritorial propus

Suprafata parcela = 3200,00mp _____100%
Suprafata alea pietonala acces (suprafata permeabila) = 76,00mp _____ 2,40%
Suprafata chiosc = 42,00mp _____1.30%
Suprafata teren sport =198,00mp _____6.20%
Suprafata zona inierbata = 2884,00mp _____90,10%

Suprafata amenajarilor propuse insumeaza mai putin de 10% din totalul terenului studiat

2.5. Echipare edilitara

In zona exista retele edilitare pe Drumul Sf. Ion.

Exista retea de apa-canal, electrica, telefonizare.

2.6. Elemente de mediu

Zona studiata nu prezinta elemente de mediu deosebite.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

In urma analizei urbanistice, arhitecturale si socio-economice din *Nota de fundamentare*, precum si prin datele din *Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca*, se impune o abordare a dezvoltarii urbane si anume amenajare de spatii pentru recreere in vecinatatea unui mediu natural nealterat. Acest program propune o varianta suplimentara de petrecere a timpului liber si apropierea populatiei de natura, alaturi de



cele existente sau posibile. Din punct de vedere al echiparii edilitare se vor extinde rețelele existente in corelare cu dezvoltarile in perspectiva.

3.2. Prevederi P.U.G.

Zona studiată se incadreaza conform P.U.G. In UTR Vp – zona verde – paduri in intravilan

Prin prezentul studiu se propune incadrarea parcelei studiate in UTR S_Vpa – subzona verde cu rol de agrement – mobilier urban, amenajari pentru joaca, odihna, sport, edicule, componente ale amenajarii peisagere;

3.3 INDICATORI PROPUȘI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 0

Nota: nu se vor lua in calcul ediculele aferente amenajarii peisagere

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0

Indicii urbanistici se vor raporta la intreaga suprafata a parcelei initiale.

Bilant teritorial PUZ

	Zona funcțională	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	ZONA VP	3200,00	100	-	-
2	ZONA S-Vap	-	-	3200,00	100.00
3	Zona servitute de utilitate publica	-	-	-	-
4	Total	3200,00	100	3200,00	100



Bilant teritorial propus

Suprafata parcela = 3200,00mp	100%
Suprafata aleea pietonala (suprafata permeabila) = 76,00mp	2,40%
Suprafata chiosc = 42,00mp	1.30%
Suprafata teren sport = 198,00mp	6.20%
Suprafata zona inierbata = 2884,00mp	90,10%

Suprafata amenajarilor propuse insumeaza mai putin de 10% din totalul terenului studiat

3.5 Modernizarea circulatiei

Prin PUZ nu se propune modificarea drumului de acces, pentru a nu conturba habitatul existent. Platformele pietonale si carosabile din interiorul incintei se vor amenaja cu suprafete permeabile (pietris, dale inierbate).

Parcela dispune de un singur acces carosabil.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

3.6. 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, neneccesitând măsuri speciale de protecție a mediului. Se propune realizarea unei suprafețe de spațiu verde de minim 90% din suprafața parcelei. Colectarea deșeurilor se va face într-un spațiu special amenajat la distanțele prevăzute de norme de cladirile de locuit iar evacuarea acestora urmând să se facă prin contract de firme specializate.

3.7. Obiective de utilitate publica

Nu este cazul



3.8 Consecinte economice si sociale

Prin reglementarea si urbanizarea acestei zone se vor crea spatii de agrement noi

3.9 Categoriile de costuri

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

Șef proiect | arh. Sorin Scripcariu

Întocmit | arh. Diana Holirca

Notă de fundamentare

DENUMIREA LUCRĂRII : ELABORARE P.U.Z. IN CONDITIILE LEGII NR.350/2001
CU MODIFICARILE SI COMPLETARILE ULTERIOARE
IN SCOPUL INSTAURARII UTR S_Vpa

BENEFICIARI : BUDAE LUCRETIA
BUDAE INDREI

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

Delimitarea obiectivului

Acest studiu acoperă o prezentare a evoluției zonei, o analiză critică a situației existente, evidențierea disfuncționalităților și a potențialului zonei din punct de vedere arhitectural, urbanistic și socio-economic, iar pe baza acestora propune modul de dezvoltare în scopul exploatarei potențialului zonei.

Analiză urbanistică – mod de integrare in zonă

În momentul de față, din punct de vedere urbanistic zona este incadrata in UTR VP, respectiv, zona verde situata in intravilanul municipiului, nefiind un teren impadurit. Se propune incadrarea terenului in UTR S_Vpa si anume amenajare de spatii pentru recreere in vecinatatea unui mediu natural nealterat. Aceasta incadrare ar permite valorificarea terenului ca de petrecere a timpului liber si apropierea populatiei de natura, alaturi de alte activitati posibile. Din punct de vedere al echiparii edilitare se vor extinde retele existente in corelare cu dezvoltarile in perspectiva.

Analiză socio-economică

Din punct de vedere socio-economic zona prezintă un potențial deosebit pentru petrecerea timpului liber in cadrul natural. In prezent terenul este neimpadurit si nefolosit , nefiind pus in valoare potentialul acestuia.

Sinteză

Sintetizând cele mai sus menționate si avand in vedere principalul obiectiv al strategiei locale de dezvoltare, calitatea vietii , incadrarea acestui teren in UTR S_Vpa va valorifica prezenta padurii fara a intervenii prea mult asupra acesteia, conform legii 24/2007 se admite amenajarea peisagera a cel mult 10% din suprafata totala de teren. Amenajarile si echiparea subzonei se vor realiza in concordanta cu legislatia silvica.

arh. Sorin Scripcariu

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

DISPOZIȚII GENERALE.

Prezentul regulament reprezintă un instrument ajutător preliminar în vederea elaborării documentațiilor necesare construirii în viitor în zona studiată.

Regulamentul stipulează zonificarea funcțională, condițiile de ocupare a terenurilor, alinieri, accese, regim de înălțime, indicatori de ocupare a terenurilor. De asemenea precizează prioritățile la nivelul organizării arhitectural-urbanistice și a rezolvării circulației.

Zona studiată în urma procesului de urbanizare se va încadra în U.T.R. S_Vpa – Subzona padurilor cu rol de agrement -Terenuri împadurite din intravilan incluse ca subzone în cadrul unor zone verzi de mari dimensiuni – parcuri cu funcțiuni complexe

Suprafața totală reglementată: 3200,00mp.

Amplasamentul este situat în municipiului Cluj-Napoca, în zona Drumului Sf. Ion. Terenul studiat este în intravilanul municipiului, are o suprafață totală de 3200,00 m², are o formă poligonală neregulată și se învecinează: la nord, sud – cu proprietăți private, la est-cu Direcția Ocolului Silvic, la vest-cu un drum de acces.

Întocmit,

Arh. Sorin Scripcariu

Arh. Diana Holirca

A. REGULAMENT PENTRU U.T.R. S_Vpa - Subzona padurilor cu rol de agrement - Terenuri impadurite din intravilan incluse ca subzone in cadrul unor zone verzi de mari dimensiuni- parcuri cu functiuni complexe

1. UTILIZĂRI ADMISE

Exploatare în regim silvic

Rețele magistrale, căi de comunicație, rețele de telecomunicații, alte lucrări de infrastructură S_Vpa – Subzona pădurilor cu rol de agrement

- (a) promenadă, alergare
- (b) odihnă
- (c) călărie
- (d) deplasări velo

Pentru aceste utilizări se poate organiza un sistem de alei, platforme și piste pentru biciclete. Este admisă introducerea iluminatului public. Amenajările și echiparea subzonei se vor face în concordanță cu legislația silvică și cu avizul Direcției Silvice și a ITRS.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

S_Vpa – Subzona pădurilor cu rol de agrement

(a) edicule – chioscuri, adăposturi etc, parte a amenajării peisagere, cu condiția să aibă în componență numai spații deschise.

(b) acces auto pentru întreținere, intervenții, colectarea deșeurilor, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.

(c) elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

Amenajările și echiparea subzonei se vor face în concordanță cu legislația silvică și cu avizul Direcției Silvice și al ITRS.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise orice fel de construcții, permanente sau definitive, de orice natură și cu orice destinație, în afara celor aferente S_Vpa, reglementate la pct. 2.

Este interzisă împrejmuirea pădurii sau a unor părți ale acesteia, indiferent de structura de proprietate. Este interzis accesul oricăror tipuri de autovehicule, (autoturisme, autoutilitare, autocamioane, motociclete, motorete, ATV etc), altele decât cele pentru exploatare în regim silvic și întreținere. Sunt interzise lucrări de terasamente și sistematizare verticală.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Nu este cazul.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu este cazul

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu este cazul

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor prevedea spații de acces pentru public în afara subzonei (de regulă aferente zonei verzi în care aceasta e inclusă), care vor cuprinde spații de parcare, platforme dalate, etc., conform P.U.Z.

Se vor prevedea accese de serviciu, pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru aleile pietonale și velo se vor utiliza sisteme rutiere specifice – de regulă agregate compactate. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcare a automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu este cazul

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu este cazul

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Se va introduce un sistem de iluminat public, ce va face obiectul unor studii de specialitate. Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost). Echiparea subzonei se va face în concordanță cu legislația silvică și cu avizul Direcției Silvice și a ITRS

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se conservă ca atare pădurea. Exploatarea se va face în regim silvic.

Se conservă, ca regulă generală, actuala structură a vegetației.

Intervenții importante asupra acestora se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere, în contextul conservării caracterului general – pădure de agrement, pe baza unui P.U.D. Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa

minim 90% din suprafața totală a subzonei și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

14. ÎMPREJMUIRI

Nu este cazul.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. = 0 %

S_Vpa – Subzona pădurilor cu rol de agrement P.O.T. = 0 % (nu sunt luate în calcul ediculele aferente amenajării peisagere, cu condiția să nu includă spații interioare).

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. = 0

S_Vpa – Subzona pădurilor cu rol de agrement C.U.T. = 0 (nu sunt luate în calcul ediculele aferente amenajării peisagere, cu condiția să nu includă spații interioare)

Întocmit,

Arh. Sorin Scripcariu

Arh. Diana Holirca