

## Memoriu de prezentare

### 1. Introducere

La comada lui PAUL MIHAI CHEZAN, cu domiciliul în Aleea Snagov, nr. 1, ap. 24, CLUJ și în baza certificatului de urbanism 509 din 07.02.2019 și a documentelor conexe acestuia, se întocmește prezenta documentație în vederea aprobării de către Consiliul Local CLUJ NAPOCA a **Planul Urbanistic Zonal, în vederea reglementării drumului de acces și a construirii de locuințe, bransamente și racorduri**, în zona Mihai Romanul, FN, Cluj Napoca, CLUJ.

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației:

<b>DENUMIRE:</b>	<b>ELABORARE DOCUMENTATIE PENTRU PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR 350/2001 ACTUALIZATA ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE , BRANȘAMENTE ȘI RACORDURI</b>
<b>AMPLASAMENT:</b>	<b>Str. MIHAI ROMANUL, F.N. SI Str MACESULUI, mun. CLUJ NAPOCA, jud. CLUJ</b>
<b>BENEFICIAR:</b>	<b>PAUL MIHAI CHEZAN și ASOCIAȚII str. Aleea Snagov, nr. 1, ap. 24, mun. Cluj Napoca, CLUJ</b>
<b>PROIECTANT:</b>	<b>CTB ARHITECTURA SRL Str. Arinilor, nr. 11, bl. H, ap. 12, Cluj Napoca, Cluj</b>
<b>FAZA:</b>	<b>P.U.Z.</b>
<b>NR.DOCUMENTAȚIE:</b>	<b>22/2015</b>
<b>DATA:</b>	<b>06.2023</b>

#### 1.2. Obiectul lucrării

**Se propune reglementarea zonei studiate din punct de vedere urbanistic în vederea construirii.**

Zona a fost analizată într-un Studiu de Oportunitate cu nr. 1 din 07.01.2020. Conform acestuia, zona studiată se află momentan în UTR Uliu. Se propune reglementarea lui în UTR Liu – Locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcellar de tip urban.

Conform audienței avute de către beneficiar cu arhitectul șef din data de 13.04.2021, a fost stabilită etapizarea studiului astfel:

Etapa 1 – se va reglementa teritoriul încadrat în UTR Uliu, astfel:

Est - strada Macesului

Sud - str. Mihai Romanul

Vest – proprietatea aflată pe str. Mihai Romanul 55 cu CF nr 303431

Nord – Limita UTR Liu – respectiv parcela Balea Eugen CF nr 334432 – porțiunea reglementată aflată în

Liu – S= 891mp din parcela totală de 2140mp

Etapa 2 - se va reglementa teritoriul între etapa 1 și partea estică a str. Tudor Mușatescu – Nu face obiectul prezentului studiu.

Referitor la Condiționari primare aferente UTR Uliu și Av. Op. Nr 1 din 7.01.2020 - Zone S\_Is și S\_Va Obiectul documentației de față este etapa 1 care reglementează 4 parcele, fără front la str. Mihai Romanul, și parcelele aflate în Liu, cu acces din str. Macesului.

Proprietarii terenurilor cuprinse în etapa 2, nu au dorit participarea la studiul de față, astfel ca nu se poate prezenta o propunere pentru zonele de S\_Is și S\_Va pe terenurile aflate în proprietatea lor, fără acordul acestora.

Zone de S\_Is și S\_Va au fost reglementate pe terenuri aflate în vecinătate, în documentația PUZ – Salanta .

Zona studiată se referă la 4 parcele proprietăți private și drumul aferent, aflate în zona străzii Mihai Romanul și Macesului.

BORODI RUS RAUL ARMAND - CF 259917

- parcela liberă de construcții

ROȘU DORINA STELLA IOANA, ROȘU IOAN, - CAD 5254/3

- parcela liberă de construcții

POP RADU FLAVIU - CF 309908

- parcela liberă de construcții

CHEZAN PAUL MIHAI GAVRILA - CF 309909

- parcela liberă de construcții

**Configurația propusă nu afectează parcelele ce au acces din str Macesului.**

Parcele cu acces din str.Macesului:

BALEA EUGEN, BALEA ELENA - CF 260468	- parcela construită – prezentată ca și existent
Particularitate – Parcela în forma de L – parțial în două UTR-uri. Se reglementează doar porțiunea de parcelă aflată în UTR Uliu, neconstruită.	
BALEA IONUT-DANIEL - CF 15757	- parcela liberă de construcții
BALEA IOAN, BALEA MARIA - CF 320030	- parcela construită – prezentată ca și existent
DARLEA CHIVU PUIU, DARLEA ANDREEA - CF 319368	- parcela liberă de construcții

### 1.3. Surse documentare

Actualizare suport topografic Planul Urbanistic General Cluj Napoca Studiu de Oportunitate 1 din 07.01.2020.  
Suport topographic PUZ, realizat de către Boboia Ioan, aut. Seria RO-CU-F, nr. 0076

## 2. Stadiul actual al dezvoltării

### 2.1. Evoluția zonei

Conform C.U. nr. 509 din 07.02.2019 și PUG Cluj Napoca, terenul este situat în intravilanul localității, fiind o zonă clar conturată, cu locuințe edificate.

Zona, cu un potențial de dezvoltare, s-a conturat etapizat, în decurs de câțiva ani, având ca funcțiune de bază locuirea.

### 2.2. Încadrare în localitate:

Terenurile studiate sunt situate în intravilanul localității Cluj Napoca, în zona de sud.

Limitele acestuia sunt:

- la S str. Mihai Romanul sau proprietăți private – terenuri cu construcții.
- la N proprietate privată – teren cu construcții;
- la V proprietăți private – terenuri construite
- la E str. Macesului

Relationarea zonei studiate cu dotări de interes public:

- |                       |                                 |                   |
|-----------------------|---------------------------------|-------------------|
| -zona comercială      | – str. Buna Ziua – magazin Lidl | – distanță 1200m  |
| -învățământ prescolat | – grădinița DeutscheKinderwelt  | – distanță -1000m |
|                       | – grădinița Panda               | – distanță 2300m  |

Indici urbanistici:

Conform PUG  
**UTR Uliu**

### 2.3 Elemente ale cadrului natural

Zona nu are o valoare peisajeră deosebită. Este o zonă preponderent construită.

Terenurile au forme rectangulare cu o declivitate ușoară pe direcția N-S.

În zonă nu au fost identificate riscuri naturale. Stabilitatea terenului este deplină, fără a exista riscuri de declanșare a unor fenomene geodinamice.

### 2.4. Circulația

#### Drum privat CF –254722

Aceasta deservește două parcele deja construite la nr. 59A - Buda Dan și 59B - Lazan Dan. În continuare, accesul la restul de 4 parcele, este asigurat prin servituți de trecere înregistrate în CF-uri.

Drumul este configurat, premergător emiterii autorizațiilor de construire pentru parcelele Buda și Lazan și a primit aprobarea comisiei operative ca și gabarite generale, și nu este asfaltat.

Profil – reglementat până la limita de nord a parcelei Lazan Dan.

Configurație măsurată între gardurile existente.

- 6,20 m - 5,40 m carosabil cu două benzi și 0.8 m trotuar
- 8.10 m - în dreptul aceselor pe parcele

### 2.5 Ocuparea terenurilor

Zona studiată este preponderent construită, funcțiunea fiind cu locuirea. Amplasarea construcțiilor pe parcele este de tip izolat. Regim de înălțime redus specific locuirii de tip familial individual. Putem afirma că zona este deja încheată.

### 2.6 Echipare edilitară

Zona beneficiază de toate rețelele edilitare publice, acestea găsindu-se pe str. Mihai Romanul și Macesului cât și la limita ultimelor parcele construite, pe drumurile private.

## 2.7 Probleme de mediu

Nu au fost identificate elemente care să pună probleme de mediu. În zonă nu există factori poluanți importanți.

## 2.8 Opțiuni ale populației

Tendența este de dezvoltare a unei zone preponderent rezidențială, destinată locuirii și funcțiilor complementare.

## 3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

### 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

**Actualizarea suportului topografic** a fost executată în sistem de proiecție STEREO' 70. Suprafața măsurată este de 34153 mp (Aferența ambelor etape de dezvoltare) și se află în intravilanul loc. Cluj Napoca. Terenul este liber de sarcini. Lucrarea a fost avizată de O.C.P.I. cu nr. 2910 din 11.05.2023 și are nr. Proces verbal de recepție 2910/2023

#### Studiu geotehnic:

Lucrarea se încadrează în **categoria 1 de risc – risc geotehnic redus** conform normativului NP 074-2013.

#### Sucesiunea litologică traversată prin foraj:

##### F1

-**Stratul 1:** sol vegetal și teren arat; grosime strat = 0.3 – 0.5 m. Reprezintă depozite superficiale, considerate improprie ca și teren de fundare.

-**Stratul 2:** argilă prăfoasă nisipoasă cafeniu-gălbuie, vârtoasă la tare, local cu intercalații nisipoase; grosime strat = 1.2 – 1.4 m. Prezintă o origine deluvială.

$Ip = 15.9\%$ ,  $Ic = 0.92$ ,  $e = 0.96$ ,  $\varphi = 16^\circ$ ,  $c = 12$  kPa,  $E = 11000$  kPa

-**Stratul 3:** argilă prăfoasă vârgată (cenușie, cafenie, gălbuie), vârtoasă, cu lentile de nisip mediu; grosime strat = >4.3 m. Are de asemenea o origine deluvială.

Apa subterană a fost identificată sub formă de infiltrații slabe, cantonate în niveluri nisipoase, la adâncimea de -2.7 m față de CTN în F1, respectiv -0.9 și -2.4 m față de CTN în F2.

##### F2

-**Stratul 1:** sol vegetal și teren arat; grosime strat = 0.3 – 0.5 m. Reprezintă depozite superficiale, considerate improprie ca și teren de fundare.

-**Stratul 2:** argilă prăfoasă nisipoasă cafeniu-gălbuie, vârtoasă la tare, local cu intercalații nisipoase; grosime strat = 1.2 – 1.4 m. Prezintă o origine deluvială.

$Ip = 15.9\%$ ,  $Ic = 0.92$ ,  $e = 0.96$ ,  $\varphi = 16^\circ$ ,  $c = 12$  kPa,  $E = 11000$  kPa

-**Stratul 3:** argilă prăfoasă vârgată (cenușie, cafenie, gălbuie), vârtoasă, cu lentile de nisip mediu; grosime strat = >4.3 m. Are de asemenea o origine deluvială.

#### Studiu de oportunitate:

##### Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ:

Etapa 1 – se va reglementa teritoriul încadrat în UTR Uliu, astfel:

Est – str. Macesului

Sud - str. Mihai Romanul

Vest – propiretatea aflată pe str. Mihai Romanul 55 cu CF nr 303431

Nord – Limita UTR Liu

Etapa 2 - se va reglementa teritoriul între etapa 1 și partea estică a str. Tudor Musatescu – Nu face obiectul prezentului studiu.

Zona studiată se referă la 4 parcele proprietăți private și drumul aferent, aflate în zona străzii Mihai Romanul și Macesului.

BORODI RUS RAUL ARMAND - CF 259917

- parcela liberă de construcții

ROȘU DORINA STELLA IOANA, ROȘU IOAN, - CAD 5254/3

- parcela liberă de construcții

POP RADU FLAVIU - CF 309908

- parcela liberă de construcții

CHEZAN PAUL MIHAI GAVRILA - CF 309909

- parcela liberă de construcții

Parcele cu acces din str. Macesului:

BALEA EUGEN, BALEA ELENA - CF 260468

- parcela construită – prezentată ca și existent

Particularitate – Parcela în forma de L – parțial în două UTR-uri. Se reglementează doar porțiunea de parcelă aflată în UTR Uliu, neconstruită.

Se propune dezmembrarea parcelei inițiale în 3 parcele după cum urmează:

Lot 1 – S= 891mp, Lot construit, aflat în zona UTR Liu, la momentul realizării prezentului studiu.

Lot 2 – S=580.5mp, Lot liber de construcții, aflat în UTR Uliu, reglementat prin studiul de față.

S=44.5mp – modernizare str. Macesului

- Lot 3 – S=580.25mp, Lot liber de constructii, aflat in UTR Uliu, reglementat prin studiul de fata.  
 S=44.5mp – modernizare str. Macesului  
 BALEA IONUT-DANIEL - parcela libera de constructii  
 S=507.3mp  
 S=38.70mp – modernizare str. Macesului  
 BALEA IOAN, BALEA MARIA - CF 320030 - parcela construita – prezentata ca si  
 existent  
 DARLEA CHIVU PUIU, DARLEA ANDREEA - CF 319368 - parcela libera de constructii

#### **Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventuale servituti**

- existent: conf. PUG aprobat cu H.C.L. nr. 493/2014 teritoriul de studiat este incadrat in U.T.R. Uliu - zona de urbanizare; locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban;
- propus: zona rezidentiala de densitate mica cu o structura urbana coerenta, rezultat al aplicarii procedurii de urbanizare, in conformitate cu Conditionarile Primare din R.L.U. aferent Uliu.
- pentru zona de locuinte P.O.T.max = 35%, C.U.T.max = 0,9 ADC/mp;

#### **Dotari de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor**

- accesul auto la zona de dezvoltare se realizeaza din str Mihai Romanul.
- stationarea autovehiculelor se va organiza in interiorul parcelelor;
- echiparea edilitara va cadea in sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiata;
- circulatiile nou propuse prin P.U.Z., ce deserveasc zona rezidentiala, vor fi realizate de catre investitori la strat de piatra cilindrata inainte de autorizarea investitiilor propuse, iar pana la receptie vor fi la strat de uzura.

#### **Capacitati de transport admise**

- capacitatea de transport a circulatiilor sunt generate de incarcaturi auto de categorie usoara, care sa poata suporta ocazional si autospecialele pentru interventii in caz de urgenta.

#### **Obligatiile initiatorului P.U.Z. ce deriva din procedurile specifice de informare si consultare publicului**

- conform regulamentul local referitor la implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau amenajare a teritoriului aprobat cu H.C.L. nr. 153/2012.

#### **3.2 Prevederi ale Planului Urbanistic General**

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Cluj Napoca amplasamentul se încadrează în intravilanul localității, încadrându-se în **UTR Uliu** – locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

#### **3.3 Valorificarea cadrului natural**

În zonă nu există elemente de cadru natural deosebite. Realizarea obiectivului, construirea unor locuințe cu regim redus de înălțime nu iese din contextul constructiv al zonei.

#### **3.4 Modernizarea circulației**

Planul urbanistic general propune profile tip EIII atat strazilor Mihai Romanul si Macesului respectiv III F pentru noul drum ce se doreste a fi realizat in partea de nord a zonei studiate.

Dezmembrari in vederea modernizarii detaliate la pct.3.8.

#### **Drum privat CF –254722**

Având în vedere că este o zonă deja încheată, construită pe ambele laturi ale drumului de servitute, se propune continuarea acestuia in urmatoarea configuratie, cu pastrarea gabaritelor generale aprobate, avand ca baza profil IV.2 – zona rezidentiala – fundatura mai mare de 50m.

Lungime drum 160m.

Parcelele aflate pe partea dreapta au acces din str Maceslui, astfel nu se justifica prezenta trotuarului pe aceasta parte. Se propune o zona de garda de 20cm.

Gabarite:

- 6,20 m :
  - 1.50m trotuar
  - 4.50m carosabil
  - 0.20m trotuar de garda
- 8.00 m - in dreptul acceselor pe parcele
  - 1.50m trotuar
  - 6.30 carosabil
  - 0.20m trotuar de garda

În partea de nord se propune o zonă de întoarcere carosabila cu latime pe doua directii de 5.00 / 6.00m si adacime de 12.00m. Data fiind configuratia parcelelor vecine este imposibila prelungirea drumul si intersectarea lui cu str. Macesului sau drumul privat CF 303548 si CF 303444.

Drumul va realiza prin investitia beneficiarilor terenurilor la strat de rezistență ( piatra sparta) si se va echipa edilitar, înainte de obținerea oricărei autorizație de construire.

**3.5 Zonificare funcțională-bilanț, indici urbanistici:**

Modul de utilizare a terenului:

**Regimul tehnic :**

**Conform P.U.G. U.T.R. = ULiu**

**BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA + ETAPA 1**

**ETAPA 1 - 5218 MP**

Nr. crt	UTILIZAREA TERENULUI ZONARE FUNCTIONALA	EXISTENT - ULiu		PROPUS- Liu1	
		MP	%	MP	%
Liu	LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN	7845	23.00	4727.5	90.47
	DRUMURI SI CAI DE ACES	2938	8.61	497.5	9.53
	PARCELE NECONSTRUIE - TEREN VIRAN	23311	68.39	-	-
	<b>TOTAL</b>	<b>34094</b>	<b>100</b>	<b>5218</b>	<b>100</b>
		<b>EXISTENT</b>		<b>PROPUS</b>	
	<b>POT</b>	0% pt teren neconstruit 35.00% pt teren construit		35.00%	
	<b>CUT</b>	0.0 pt teren neconstruit 0.9 pt teren construit		0.9	

**Conform propunerii P.U.Z. U.T.R. = Liu POT maxim = 35%  
CUT maxim = 0.9**

UTR Liu-1 – Locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative (cuplate) pe parcela și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

Retrageri minime

- 5.00 m fata de aliniament
- 3.00 m fata de limitele laterale
- 6.00 m fata de limita de vest a parcelelor

Inaltime maxima: 3 niveluri supraterrane (S+P+1+M, S+P+1+M, D+P+M, D+P+Er)

POTmaxim = 35%

CUTmaxim = 0,90 (locuințe)

Locurile de parcare necesare vor fi asigurate in interiorul parcelei

**Circulatii auto generate:**

Nume beneficiar	S teren	Funcțiune	Nr garaje/parcari
<b>Parcele cu acces din str M. Romanul - pe drum privat (Etapa 1)</b>			
BORODI RAUL	488.5	LOC. UNIFAM. S+P+1+M	2
ROSU DORINA	391.9	LOC. UNIFAM. S+P+1+M	2
POP RADU FLAVIU	550.9	LOC. UNIFAM. S+P+1+M	2
CHEZAN PAUL MIHAI GAVRILA ANDREEA	985.2	LOC. UNIFAM. S+P+1+M	2
<b>Total</b>			<b>8</b>
<b>Parcele cu acces din str Macesului</b>			
BALEA EUGEN	580.5	LOC. UNIFAM. S+P+1+M	2
BALEA EUGEN	580.5	LOC. UNIFAM. S+P+1+M	2
BALEA IONUT DANIEL	546	LOC. UNIFAM. S+P+1+M	2
DARLEA CHIVU PUIU	470	LOC. UNIFAM. S+P+1+M	2

Total	8
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>16</b>

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare:

În zonă există rețele pentru toate utilitățile. Acestea sunt trase până la ultima parcelă construită. Se propune extinderea acestora de-a lungul drumului de servitute.

Racordarea la viitoarele rețele se va face pe cheltuiala proprietarilor parcelelor studiate.

### 3.7. Protecția mediului

Se pune problema protecției mediului față de sursele potențiale de poluare:

Apele uzate menajere și de la grupurile sanitare vor fi colectate și deversate în rețeaua extinsă de canalizare a localității;

Apele meteorice se vor colecta separat și se vor deversa în rețeaua extinsă de canalizare a localității; Deșeurile vor fi depozitate pe platforme special amenajate pe fiecare parcelă, de unde vor fi transportate pe bază de contract la gropile de gunoi indicate, se impune colectarea selectiva pe patru fractii.

### 3.8. Obiective de utilitate publică:

Terenurile se vor reparașela parcela conform prevederilor prezentului PUZ.

Drumul nou creat va primi CF separat și va rămâne în proprietate privată cu acces public nelimitat.

Din proprietatile cu acces din str.Macesului se vor dezmembra parcele, conf. PUG, in vederea modernizarii str.Macesului.

### 3.9. Consecințe economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință:

Investiția propusă nu provoacă consecințe notabile la nivelul UTR-ului.

### 3.10. Categoriile de costuri ale investiției

Investiția presupune investiții individuale pentru realizarea extinderii aleii și a rețelelor de utilități propuse.

### 4. Concluzii, măsuri în continuare

Această documentație a fost întocmită în conformitate cu prevederile "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal – (indicativ G.M. 010 – 2000)"

Proiectantul consideră oportună investiția.

Întocmit

Arh. Claudiu Tudose

Coordonator proiect

Arh. Nicolaie Stefanuti