

FOAIE DE TITLU

DENUMIREA LUCRARII:

**P.U.Z. - CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTA SEMI-COLECTIVA
CU 2 UNITATI LOCATIVE**

Cluj-Napoca, str. Regina Maria nr.11

BENEFICIAR:

DAMIAN RAZVAN-OVIDIU si
DAMIAN ADRIANA-MARIA
BUNA PAUL-CLAUDIU si
BUNA NICOLETA-VASILICA

PROIECTANT:

S.C. TAO ARHITECTURA S.R.L.

Cluj-Napoca, str.C.Brancoveanu, nr. 15, ap.4

TCR ARHITECTI

Cluj-Napoca, str.Frunzisului nr.34 ap.15

BORDEROU

A. PIESE SCRISE:

VOLUMUL 1: MEMORIU DE PREZENTARE

INTRODUCERE

STADIUL ACTUAL DE DEZVOLTARE

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

COCLUZII

ANEXE

VOLUMUL 2: PLAN DE ACTIUNE

VOLUMUL 3: REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

B. PIESE DESENATE:

PLANSA NR. U01/1: PLAN DE INCADRARE ZONA

PLANSA NR. U01/2: PLAN DE INCADRARE ZONA

PLANSA NR. U02: PLAN SITUATIE EXISTENTA

PLANSA NR. U03: PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE

PLANSA NR. U04: PLAN REGLEMENTARI EDILITARE

PLANSA NR. U05: CIRCULATIA TERENURILOR

PLANSA NR. U06: MOBILARE URBANISTICA

PLANSA NR. U07: INFORMAREA POPULATIEI

PLANSA NR. U08: ILUSTRARE URBANISTICA

PLANSA NR. U09: IMAGINI AMPLASAMENT

COLECTIV DE ELABORARE:

arh. Anda Dascal

arh. Florin Dascal

VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

P.U.Z. - CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTA SEMI-COLECTIVA CU 2 UNITATI LOCATIVE

Cluj-Napoca, str. Regina Maria nr.11

- Beneficiar: Damian Razvan-Ovidiu, Damian Adriana-Maria, Buna Paul-Claudiu, Buna Nicoleta-Vasilica
- Proiectant general: SC TAO ARHITECTURA SRL
- Data elaborarii: 06.2023

1.2. Obiectul PUZ

Terenul care fac obiectul acestei documentatii se afla in intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, in cartierul Borhanci, pe strada Regina Maria si este identificat cu : CF NR 342997

S terenului = 726 mp.

Terenul identificat cu CF NR 342969 se afla tot in proprietatea beneficiarilor si are destinatia de drum, pentru vitoarea modernizare a strazii Regina Maria.

Documentatia actuala propune instituirea pe parcela studiata CF NR 342997 (726 mp). a **UTR Liu** si construirea unui imobil de locuinta semicolectiva cu doua unitati locative.

Pentru operatiunile prevazute in aceasta documentatie s-a solicitat si obtinut un aviz de oportunitate premergator acestei documentatii. Aviz de oportunitate nr. 78 din 23.05.2023.

1.3. Surse documentare

- Studii urbanistice elaborate anterior: PUG in vigoare;
- Studiile de fundamentare intocmite pentru prezenta documentatie sunt: Relatia zona-oras, Analiza Sectoriala cu dotarile publice si de interes public existente in zona, Caracteristicile tesutului urban, Studiu topografic vizat de OCPI; Studiu geotehnic.

2. STADIUL ACTUAL DE DEZVOLTARE

2.1. Evolutia zonei

- Caracteristici semnificative ale zonei. Zona studiata are, in prezent un caracter mixt, in care exista predominant functiunea de locuire semicolectiva, colectiva si individuala. Pe langa acestea intalnim functiuni de cazare, birouri, de alimentatie publica si servicii.

Potential de dezvoltare. Zona are potentialul de dezvoltare a functiunilor prevazute in aceasta documentatie, motiv pentru care a fost si prevazuta in PUG ca UTR ULiu - Zonă de urbanizare Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

- Propunerile se incadreaza atat in UTR ULiu / UTR Liu cat si in PUG actual al Municipiului Cluj-Napoca.

2.2 Incadrarea in localitate

- Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii: zona se afla situata in partea de sud-est a municipiului Cluj-Napoca, in cartierul Borhanci.
- Relationarea zonei cu localitatea. Fiind adiacenta strazii Regina Maria si prin aceasta cu strazile Borhanciului si Romul Lade, zona studiata beneficiaza de echipare edilitare, legaturi cu transportul public in apropiere, servicii etc.

2.3. Elementele cadrului natural.

- Terenul este relativ plat.
- Terenul de fundare: conform studiului geologic, se va respecta adancimea de fundare prevazuta in acesta.

2.4. Circulatia.

Strada Regina Maria este una din arterele secundare ale cartierului Borhanci, cartier relativ nou. Strada Regina Maria este una din strazile care conecteaza strada Bornaciului si strada Romul Ladea, strada aparuta in urma dezvoltarilor urbanistice din ultimii ani pe terenurile dintre cele doua artere principale ale cartierului mentionate mai sus.

2.5. Ocuparea terenurilor.

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata: Zona este caracterizata de prezenta in imediata proximitate a imobilelor cu functiunea predominanta de locuire semicolectiva si individuala. In imediata vecinatate a parcelei studiate exista constructii edificate dupa cum urmeaza: in partea de nord pe parcela cu nr.cad. 343362 si 343361 exista imobile de locuinte cu regim de inaltime P+E+Er, iar in partea de sud pe parcela identificata cu nr.cad. 252430 exista un imobil cu regim de inaltime P+2E cu functiunea de cazare (pensiune). Vizavi exista imobile de locuinte semicolectiva si colectiva. Pentru o imagine de ansamblu a se vedea plansa nr. U02 – Plan situatie existenta.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:pe parcela studiata nu se gasesc constructii .
- Aspecte calitative ale fondului construit: nu este cazul.
- Asigurarea cu servicii a zonei: exista servicii in apropiere pe strada Borhanciului .
- Asigurarea cu spatii verzi: se vor asigura pe parcela conform normelor in vigoare
- Existenta unor riscuri naturale: nu este cazul.
- Principalele disfunctionalitati: nu este cazul

2.6. Echipare edilitara: strada Regina Maria este echipata complet din punct

de vedere edilitar.

2.7. Probleme de mediu: nu exista probleme deosebite de mediu in zona.

2.8. Optiuni ale populatiei: conform rezultatelor procedurii de consultare a populatiei.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.

Conform Studiului topografic anexat prezentei documentatii urbanistice parcela studiata si reglementata are acces din strada Regina Maria .

Datele geologice si ale terenului de fundare sunt prezentate in Studiul geotehnic anexat.

3.2. Prevederi ale PUG.

Planul urbanistic general al municipiului Cluj-Napoca incadreaza parcela studiata si vecinatatile imediate in Unitatea teritoriala de referinta (conform Plansei nr. U02)in: UTR ULiu.

Prin prezenta documentatie se propune instituirea UTR Liu pe parcela studiata si construirea unui imobil de locuinte semicolective cu 2 unitati, functiune permisa conform Regulamentului de urbanism al Municipiului Cluj Napoca in UTR Liu. (conform Plansei nr. U03)

3.3. Valorificarea cadrului natural.

Se vor realiza amenajari peisagere specifice programului in interiorul parcelei studiate.

3.4. Modernizarea circulatiei.

Accesul se face din strada Regina Maria.

Stationarea autovehiculelor se va realiza in interiorul parcelei.

Se propun 4 de locuri de parcare.

3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici.

3.5.1. Zonificare functionala propusa (conform Plansei nr. U03- Plan reglementari urbanistice.).

3.5.2. Reglementari:

Pentru terenurile situate in UTR ULiu se propune instituirea UTR Liu si construirea unui imobil de locuinta semicolectiva cu 2 unitati locative, operatiune permisa de RLU PUG Cluj-Napoca.

Reglementarile pentru parcele vor fi preluate in Regulamentul local de urbanism aferent PUG actual.

3.5.3. Bilant teritorial / Indici urbanistici

| BILANT TERITORIAL | | | | |
|--------------------------|------------|------------|------------|------------|
| ZONE FUNCTIONALE | EXISTENT | | PROPUS | |
| | mp | % | mp | % |
| Steren | 726 | 100 | 726 | 100 |
| S construabila(maxim) | 0 | 0 | 254 | 35 |
| Alei ,platforme, terase | 0 | 0 | 181 | 25 |
| Spatii verzi | 0 | 0 | 291 | 40 |
| TOTAL | 726 | 100 | 726 | 100 |

| INDICATORI URBANISTICI | | |
|-------------------------------|----------|--------|
| | EXISTENT | PROPUS |
| Steren | 726 | 726 |
| UTR ULiu | 726 | 0 |
| UTR Liu | 0 | 726 |
| POT | 0 | 35 % |
| CUT | 0 | 0.9 |

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare.

- Alimentare cu apa: constructiile viitoare se vor racorda la reseaua existenta in zona.
- Canalizare: constructiile viitoare se vor racorda la reseaua existenta in zona.
- Alimentare cu energie electrica: constructiile viitoare se vor racorda la reseaua existenta.
- Telecomunicatii; constructiile viitoare se vor racorda la reseaua existenta in zona.
- Alimentarea cu caldura: in zona nu exista retele de alimentare cu agent termic.
- Alimentarea cu gaze: constructiile viitoare se vor racorda la reseaua existenta in zona.
- Gospodarie comunala: evacuarea deseurilor se va asigura prin firmele care asigura aceste servicii din zona.

3.7. Protectia mediului.

- Diminuarea surselor de poluare: in zona nu exista surse de poluare; constructiile propuse nu cuprind functiuni care polueaza.
- Prevenirea producerii riscurilor naturale: nu este cazul.
- Epurarea si preepurarea apelor uzate: apele uzate se vor deversa in reseaua de canalizare a orasului.
- Recuperarea terenurilor degradate (nu este cazul), consolidari de maluri (nu este cazul), plantari de zone verzi: se propune amenajarea parcelei aflata in proprietatea beneficiarilor , conform plansei nr. U06.
- Protejarea bunurilor de patrimoniu: nu este cazul.
- Refacerea peisagistica si reabilitare urbana: nu este cazul.
- Valorificarea potentialului turistic si balnear: nu este cazul.

- Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore: nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publica: nu exista in zona.

4. CONCLUZII

Prin prezenta solicitare beneficiarii respecta intocmai prevederile PUG, si prevederile UTR ULiu si UTR Liu

Documentatia propune reglementarea unei zone/parcele ramasa neconstruita/nereglementata, inconjurata atat in imediata vecinatate cat si in imprejurimi de functiunea predominanta de locuire si punctual servicii, inchegand astfel imaginea strazii si a vecinatatilor pe strada Regina Maria.

Toate costurile vor fi suportate de investitorii privati.

5. ANEXE

Avize

Extrase de carte funciara

Intocmit

arh. Dascal Anda

arh. Dascal Florin

VOLUMUL 2
PLAN DE ACTIUNE
IMPLEMENTARE INVESTITII PROPUSE PRIN PUZ

1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

**P.U.Z. - CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTA SEMI-COLECTIVA
CU 2 UNITATI LOCATIVE**

Cluj-Napoca, str. Regina Maria nr.11

- Beneficiar: Damian Razvan-Ovidiu, Damian Adriana-Maria, Buna Paul-Claudiu, Buna Nicoleta-Vasilica
- Proiectant general: SC TAO ARHITECTURA SRL
- Data elaborarii: 06.2023

2. ETAPIZARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN P.U.Z.

2.a. După aprobarea în Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca a prezentului P.U.Z., se va obține Certificat de Urbanism pentru categoriile de lucrări necesare investiției.

Nu se propun noi obiective de utilitate publică.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- I. -construcții noi:Imobil de locuinte semicolective cu 2 unitati locative
- II. -amenajarea acceselor pe parcela
- III. -amenajarea spatiilor verzi si plantate;
- IV. -racorduri la rețele tehnico-edilitare si rețele de incintă.

2.b. Obținere Autorizație de Construcție pentru Imobil de locuinte semicolective cu doua unitati locative.

2.c. Începere lucrărilor de comnstruire Imobil de locuinta semicolectiva cu 2 unitati locative, regim de inaltime P+E+Er.

2.d. Încheierea lucrărilor de comnstruire Imobil de locuinta semicolectiva cu 2 unitati locative, regim de inaltime P+E+Er.

2.e. Recepție lucrări necesare investiției și întablare în Cartea Funciară.

3. CATEGORII DE COSTURI

Toate costurile legate de realizarea investiției vor fi suportate de beneficiar/propietar /investitor. Nu sunt necesare lucrări care sa fie realizate din fonduri publice.

Intocmit

arh. Dascal Anda

arh. Dascal Florin

VOLUMUL 3

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. INTRODUCERE

- Date de recunoastere a documentatiei:

P.U.Z. - CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTA SEMI-COLECTIVA CU 2 UNITATI LOCATIVE

- Amplasament: Cluj-Napoca, str. Regina Maria nr.11
- Beneficiar: Damian Razvan-Ovidiu, Damian Adriana-Maria, Buna Paul-Claudiu, Buna Nicoleta-Vasilica
- Proiectant general: SC TAO ARHITECTURA SRL
- Data elaborarii: 06.2023

2. REGULAMENT

UTR – Liu

Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban

Art.1. Utilizări admise:

Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.
Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative

Art.2. Utilizări interzise – orice altă funcțiune cu excepția celor de la Art.1.

Art.3. Caracteristici ale parcelelor: se consideră contruibilă parcela care îndeplinește, cumulativ, următoarele condiții: Smin = 350 mp; front min.=12 m spre spatiul public; acces dintr-un drum (strada) public direct sau prin servitute.

Art.4. Amplasarea clădirilor față de aliniament: minim 3 metrii.

Art.5. Amplasarea față de limitele laterale ale parcelei:- min. 3,00 m pentru imobile supraterane.

Art.6. Amplasarea față de limita posterioara a parcelei:- min. 6,00 m pentru imobile supraterane.

Art.7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: cf. Cod Civil.

Art.8. Circulații și accese auto pietonale: este obligatoriu cel puțin un acces pietonal și un acces carosabil din circulație publică, direct din strada Regina Maria sau prin servitute de trecere.

Art.9. Staționarea și parcarele autovehiculelor este admisă în interiorul parcelei.

Art.10. Înălțimea maximă a clădirilor: Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras).

Retragerea ultimului nivel va fi minim 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

Art.11. Aspectul exterior al construcțiilor: fațade cu materiale moderne de calitate superioară (sticla, metal, materiale ceramice, etc.)

Art.12. Condiții de echipare edilitară – construcțiile vor fi racordate la toate tipurile de rețelele edilitare.

Art.13 – Spații verzi: min 40% din suprafața totală.

Art.14. Împrejmuiri: Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Art.15. Indicatori urbanistici: POT maxim =35%; CUTmaxim = 0,9

Art.16. Alte reglementări: se vor aplica – cumulativ și concomitent - toate regulile cuprinse în prezentul regulament local de urbanism precum și în toate legile, normele și normativele în vigoare.

Intocmit

arh. Dascal Anda

arh. Dascal Florin