

FOAIE DE PREZENTARE

**Denumirea lucrarii: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII nr. 350/2001 actualizata - corectare limita intre UTR ULc si UTR Lip , construire locuinta cu regim redus de inaltime
Cluj-Napoca, str. Dunarii, nr 20 C (nr.cad 337447, CF 337447)**

Beneficiari: **S.C. LUXURY LAKE S.R.L.**

Proiectant: **S.C. BIROU A4U S.R.L.**
arh. A. Borza
mobil: 0747040334
mail: arhitectura4u@gmail.com

Proiect nr.: **8 /2022**

Data elaborarii: **ianuarie 2024**

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 - corectare limita intre UTR ULC si UTR Lip , construire locuinta cu regim redus de inaltime Cluj-Napoca, str. Dunarii, nr 20 C (nr.cad 337447, CF 337447)

Beneficiari: S.C. LUXURY LAKE S.R.L.

Proiectant: S.C. BIROU A4U S.R.L.
arh. A. Borza

Proiect nr.: 8 /2022

Data elaborarii: octombrie 2023

1.2. Obiectul Planului Urbanistic Zonal

Initiatorul PUZ, S.C. LUXURY LAKE S.R.L., a solicitat elaborarea unui PLAN URBANISTIC ZONAL in conditiile Legii nr. 350/2001 actualizata, in vederea corectarii limitei intre UTR ULC si UTR Lip pentru construirea unei locuinte cu regim redus de inaltime in Cluj-Napoca, str. Dunarii, nr 20 C (nr.cad 337447, CF 337447) pentru care Primaria Municipiului Cluj-Napoca a eliberat Certificatul de Urbanism nr. 2625 din 7.10.2022.

Prin Certificatul de Urbanism emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca li 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. 63/34.05.2023
- 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 vestica a strazii Galati, avand folosinta actuala a terenului de curti constructii. Terenul se afla in regim de proprietate privata, in prezent pe parcela fiind o cladire parter construita fara acte ce va fi demolata.

Terenul este divizat intre doua UTR-uri: ULC/PUZ (zona de urbanizare - ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente) si Lip (locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcer de tip periferic).

In vederea edificarii unei locuinte, se impun stabilirea conditiilor concrete de construire pentru proprietari care detin in prezent aceste terenuri si trecerea intregii parcele in UTR Lip.

2.2. Incadrarea in localitate

Zona reglementata prin Planul Urbanistic Zonal este situata in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, la vest de str. Galati, si are o suprafata de 420mp. Zona este echipata edilitar complet.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Parcela cu nr. Cad 337447 este situata pe latura vestica a strazii Galati.

2.4. Circulatia rutiera

Principala cale de acces este din str. Galati. Circulatia rutiera si pietonala este reglementata, prin PUG nu se specifica modificarile ale tramei stradale existente.

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona reglementata prin P.U.Z. are suprafata de 420mp si este constituita din parcela aparținând lui SC LUXURI LAKE SRL.

Gradul de ocupare existent: pe parcela există o clădire fără acte de aproximativ 142mp.

Zona în prezent este destinația locuirii.

2.6. Echiparea edilitara

2.6.1. - Alimentarea cu apă - există rețea de apă în zona;

2.6.2. - Canalizare menajeră - există rețea de canalizare în zona;

2.6.3. - Alimentarea cu căldură – există rețea de gaze în zona;

2.6.4. - Alimentarea cu energie electrică - în zona există echipare edilitară cu energie electrică .

2.7. Probleme de mediu

Zona studiata are destinatia curti-construcții, iar functiunea propusa este compatibila.

Coordonatele stereo sunt atasate documentatiei.

2.8. Optiuni ale populatiei

Proprietatea studiata se află între două parcele cu fond construit, la nord există construcție pe limita de proprietate iar la sud sunt construcții autorizate. Zona este construită integral, prin aceasta lucrare urbanistică completându-se urbanizarea frontului vestic al str. Galati.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Prevederi ale P.U.G.

Zona studiata prin Planul Urbanistic Zonal este amplasata în intravilanul localitatii Cluj-Napoca. Terenul este divizat între două UTR-uri: ULc/PUZ (ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente) și Lip (locuințe cu regim redus de înaltime dispuse pe un parcelar de tip periferic). Circulatia rutiera si pietonala este reglementata, prin PUG nu se specifica modificarile ale tramei stradale existente.

3.2. Valorificarea cadrului natural – construcția va tine seama de conformarea terenului. Nu se propune modificarea geografiei acestuia.

3.4. Modernizarea circulatiei

Circulatia stradala: artera de circulatie care deserveste zona studiata este drum public, str. Galati. Prin aceasta lucrare se propune pastrarea profilului existent.

Paraje: se prevad paraje proprii pe parcela (2 locuri în garaj integrat construcției propuse).

Circulatii pietonale si auto: se prevad trotuare si accese pietonale amenajate in incinta. Pe parcela există acces auto si pietonal.

Sistematizarea verticala: nu este necesara si nici nu se doreste sistematizare verticala.

3.5. Zonificarea teritoriului, bilant teritorial

Pe zona studiata cu suprafata de 420mp va fi instituit UTR Lip* – locuințe cu regim redus de înaltime, dispuse pe un parcelar de tip periferic

Bilant teritorial:

UTR ULc/PUZ - zona de urbanizare, ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente
existent: 317mp (75.48%)
propus: -

UTR Liu* - zona de locuințe cu regim redus de înaltime dispuse pe un parcelar de tip urban
existent: 103mp (24.52%)
propus: 420mp, 100%

S totala reglementata: 420mp.

POT max propus = 35%

CUT max propus = 0.9

Constructia propusa va avea un aspect arhitectural adevarat zonei si functiunii si dotari care sa permita buna ei functionare. In incinta se vor amenaja gradini plantate cu arbori.

Accesele carosabile, paraje, platformele si aleile din incinta vor fi realizate cu elemente prefabricate si piatrificate.

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;

Cladirea va fi retrasa 3 m fata de aliniament.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentarea cu apa si canalizarea - cladirea va fi racordata la reteaua 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 gazos, 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

Functiunea propusa este nepoluanta si nu creaza servituti vecinatatilor.

Parcajele pentru autoturisme vor fi realizate cu elemente prefabricate ecologice.

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

Se reduc la minim platformele pentru autoturisme si spatiile impermeabile. Accesele carosabile, parcajele, platformele si alele 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. Galati).

Circulatia terenurilor - nu este cazul

4. CONCLUZII

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

In vederea finalizarii lucrarii, aceasta va trebui avizata si aprobată 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

Mobil: 0747040334

Mail: arhitectura 4u@gmail.com



REGULAMENT DE URBANISM

Date de recunoastere a documentatiei:

Denumirea lucrarii: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII nr. 350/2001 actualizata - corectare limita intre UTR ULC si UTR Lip , construire locuinta cu regim redus de inaltime Cluj-Napoca, str. Dunarii, nr 20 C (nr.cad 337447, CF 337447)

Beneficiari: S.C. LUXURY LAKE S.R.L.

*Proiectant: S.C. BIROU A4U S.R.L.
arh. A. Borza*

Proiect nr.: 8 /2022

Data elaborarii: ianuarie 2024

SECTIUNEA 1. DISPOZITII GENERALE

Prezentul regulament reprezinta un instrument ajutator 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 Lip* – zona de locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip periferic. Suprafata totala reglementata prin PUZ este de 420mp.

Limite: la N – locuinta individuala cu regim de inaltime parter, la E – str. Galati, la S – proprietate privata, locuire colectiva cu regim de inaltime D+P+6E ir la V – locuinta individuala cu regim de inaltime S+P+E.

REGULAMENT PENTRU UTR Lip* – zona de locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip periferic

SECTIUNEA 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 – UTILIZARI ADMISE

Locuinte individuale (unifamiliale) si anexele acestora: garaje, filigorii, imprejmuiri, platforme carosabile si pietonale, amenajari exterioare, piscine.

Locuinte semicolective (familiale) cu maxim doua unitati locative pe parcela (unitati locative suprapuse sau alipite) si anexele acestora: garaje, filigorii, imprejmuiri, platforme carosabile si pietonale, amenajari exterioare, piscine.

ARTICOLUL 2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Instalatii exterioare (de climatizare, de incalzire, pompe de caldura 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), prestate in special de proprietari, cu urmatoarele conditii:

- (a) sa se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- (b) activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai in interiorul cladirii;
- (c) sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala, sa nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- (d) pentru activitati ce nu se conformeaza prevederilor anterioare se va obtine acordul vecinilor de parcela;
- (e) 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 manufaturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari / ocupanti numai in paralel cu locuirea, cu urmatoarele conditii:

- (a) activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai in interiorul cladirii;
- (b) sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala, sa nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- (c) pentru activitati ce nu se conformeaza prevederilor anterioare se va obtine acordul vecinilor de parcela.

Funcțiuni de turism, cu urmatoarele condiții:

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

Institutii de educație / invatamant - crese, gradinite, scoli publice si private, cu următoarele 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 construcțiilor de acest tip;
- (c) pe parcela sa nu existe alte functiuni

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele admise la articolul 1 si articolul 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 spatiiile 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 6 m in cazul in care pe parcelele invecinate acesta e de de maximum 10 m, respectiv mai mare sau egala cu 10 m in cazul in care pe parcelele invecinate acesta depaseste 10 m;
- (c) suprafata sa fie mai mare sau egala cu 300 mp;
- (d) sa aiba forma regulata.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Amplasarea cladirilor se va face la 3 m de aliniament.

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

- (a) in cazul existentei unui calcan vecin, cladirea se va alipi de acesta. Nu vor fi luate in considerare calcanele constructiilor anexe si/sau provizorii de pe parcelele vecine;
- (b) cladirile se vor retrage in mod obligatoriu de la latura opusa celei ce include un calcan existent cu minim 3m;
- (c) cladirile vor fi retrase de la limita posterioara a parcelei cu minim 3 m;
- (d) in cazul existentei unui calcan vecin, cladirea se va alipi de acesta.
- (e) garaje, inclusiv cele incluse in corpul principal de cladire, vor putea fi alipite limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 2,80 m;
- (f) garajele vor fi retrase cu cel putin 6 m fata de limitele posterioare ale parcelei.

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

Nu este cazul

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 va fi realizat conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru caiile pietonale si carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea invelitorilor permeabili.

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se va organiza in interiorul parcelei.

Necesarul de paraje:

Locuinte individuale (unifamiliale) sau semicollective (familiale):

- (a) minimum un loc de parcare pentru cladirii cu AU mai mica de 100 mp;
- (b) minimum doua locuri de parcare pentru cladirii 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 si 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 făltuită pentru acoperișe inclinate, tencuieli pentru fatade, placaje din piatra sau tencuieli pentru socluri si alte elemente arhitecturale. Pentru tamplarii (usi si ferestre) se recomandă lemnul. Culoarele 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 spatiu 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 si inalta). Suprafetele avand o imbracaminte de orice tip sunt cuprinse in categoria spatiilor libere. Pe fasia de teren cuprinsa intre strada / spatiu public si cladirile retrase de la aliniament (gradina de fatada), minim 60% din suprafete vor fi organizate ca spatii verzi.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Spre spatiu 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%

Institutii de educatie/invatamant: POT=25%

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

Institutii de educatie/invatamant: CUT=0.5 ACD/MP

Arh. A. Borza



Mobil: 0747040334

Mail: arhitectura 4u@gmail.com