

# **ELABORARE P.U.Z. CONFORM LEGII NR.350/2001 MODIFICATA SI ACTUALIZATA pentru “CONSTRUIRE IMOBILE CUPLATE CU FUNCTIUNI DE LOCUIRE SI SERVICII PROFESIOANALE S+P+1E”**

Str. Cezar Petrescu nr. 1, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

<b>Denumirea lucrării</b>	“ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONF. LEGII NR.350/2001 MODIFICATA SI ACTUALIZATA” Str. Cezar Petrescu nr. 1, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
<b>Beneficiari</b>	VACARAS VITALIE, și sotia VACRAS VERONICA
<b>Amplasament</b>	Str. Cezar Petrescu nr. 1, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
<b>Proiectant</b>	S.C. CONPROEX CONSTRUCT S.R.L. Jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Liviu Rebreanu, nr. 4/3

Colectiv de elaborare:  
arh. indrumator Sonia Nicula  
arh. Chetan Anamaria

# MEMORIU NONTEHNIC

## 1. PREZENTAREA INVESTITIEI/ OPERATIUNII PROPUSE

### 1.1. Denumirea obiectivului

**“ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONF.LEGII NR.350/2001 MODIFICATA SI ACTUALIZATA pentru CONSTRUIRE IMOBILE CUPLATE CU FUNCTIUNI DE LOCUIRE SI SERVICII PROFESIOANALE S+P+1E”**

Str. Cezar Petrescu nr. 1, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

#### **Beneficiari:**

VACARAS VITALIE, și sotia VACRAS VERONICA

### 1.2. Amplasament:

Str. Cezar Petrescu nr. 1, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

### 1.3. Suprafata teren studiat:

Terenul studiat are suprafata de **570,00 mp** si este neconstruit.

### 1.4. Regimul economic:

PROPRIETAR: VACARAS VITALIE, și sotia VACRAS VERONICA

conform CF NR. **353554**, NR.CAD: **353554**

Folosinta actuala a terenului: - “curti, constructii”

Terenul, conform P.U.G., este incadrat in intravilan:

**Liu :partial 116.10 mp**

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 – 20 m, adâncimea de 30 – 55 m și suprafața de 450 – 1000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența arhitecturii național romantice și a stilului internațional

**ULi/c: partial 453,90 mp**

Caracterul actual

Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânațe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului.

Caracterul propus

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (locuințe unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate, înșiruite, covor – și locuințe colective mici, grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

Parcela studiata cu nr.cad. 353554 se invecineaza la Nord cu parcela nr. cad. 269657 construita, la Sud cu parcela nr. cad. 353553 construita, la E cu parcela nr. cad. 334310 construita iar la V cu strada Cezar Petrescu.

### **1.5. Documentatia are la baza:**

- Plan Urbanistic General Cluj-Napoca aprobat cu H.C.L nr. 493/2014
- Certificat de Urbanism nr. 647 din 01.04.2024 anexat documentatiei prin care se solicita elaborare PUZ
- Ordonanta de Guvern nr. 27 din 27.08.2008 privind modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

## **2. INDICATORII PROPUSE**

Scopul elaborarii acestui **STUDIU DE OPORTUNITATE ESTE** pentru "**CONSTRUIRE IMOBILE CUPLATE CU FUNCTIUNI DE LOCUIRE SI SERVICII PROFESIOANALE S+P+1E si schimbare din UTR ULi/c in UTR Liu**

Beneficiarii lucrarii doresc sa construiasca doua imobile cuplate cu functiuni de locuire si servicii profesionale, regim de inaltime propus S+P+1E.

## **INDICI TEHNICO URBANISTICI PE TERENUL DESTINAT CONSTRUIRII**

### **SITUATIE EXISTENTA**

Steren = 570,00 m<sup>2</sup>

### **SUPRAFATA CONSTRUITA TOTALA EXISTENTA:**

Terenul studiat este neconstruit.

### **SITUATIE PROPUSA**

Se propune prin PUZ UTR Liu

### **SUPRAFATA CONSTRUITA TOTALA PROPUSA :**

SUPRAFATA CONSTRUITA PROPUSA = 170,00 m<sup>2</sup>

SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA PROPUSA = 510,00 m<sup>2</sup>

\*Inaltime max. propusa S+P+E max. 12,00m

\*Spatii verzi organizate pe sol natural vor ocupa minim 40%

(S spatii verzi = 250.00 mp = 43,83%)

Necesar locuri parcare rezidential - 4 locuri

Necesar locuri parcare servicii profesionale - 1 loc

Total necesar de parcari 5

**POT propus = 29,82%**

**CUT propus = 0.89**

### **3. MODUL DE INTEGRARE A PARCELEI STUDIATE IN ZONA**

#### **3.1. DESCRIERE TEREN EXISTENT VECINATATI**

Parcela studiata cu nr.cad. 353554 se invecineaza la Nord cu parcela nr. cad. 269657 construita, la Sud cu parcela nr. cad. 353553 construita, la Est cu parcela nr. cad. 334310 construita iar la Vest cu strada Cezar Petrescu.

#### **3.2. INCADRARE IN DOCUMENTATII DE URBANISM**

• Terenul, conform P.U.G. Cluj-Napoca, este incadrat in intravilan, **Liu :partial 116.10 mp**  
Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 – 20 m, adâncimea de 30 – 55 m și suprafața de 450 – 1000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența arhitecturii național romantice și a stilului internațional; **ULi/c: partial 453,90 mp** :Caracterul actual  
Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânațe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului.

Caracterul propus

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (locuințe unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate, înșiruite, covor – și locuințe colective mici, grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

#### **3.3. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA.**

Zona are in prezent destinatia teren in intravilan-curti-constructii.

Zona are un potential bun de dezvoltare pentru functiuni rezidentiale de densitate mica.

Terenul este inconjurat de parcele proprietati private, in prezent construite.

Se propune urmatoarea zonificare:

**UTR Liu - Zona cu functiune rezidentiala de densitate mica**

**S teren = 570,00 mp**

**POT MAX. = 35%**

**CUT MAX. = 0,90**

#### **FUNCTIUNI PROPUSE:**

**- LOCUINTE SEMICOLECTIVE CU 2 UNITATI LOCATIVE, SERVICII PROFESIONALE**

**1.Alimentarea cu apa** -- Alimentarea cu apa a obiectivului se va asigura de la rețeaua de apa potabila a localitatii si se folosește în scop potabil și la igienizarea spatiilor.

**2.Evacuarea apelor uzate :**

- apele uzate sunt de tip menajer si se vor evacua in rețeaua de canalizare municipala.

- apele de suprafata vor fi colectate de rigole,si dirijate spre bazin de colectare ape pluviale.

**3. Asigurarea cu apa tehnologica**-nu este necesara .

**4.Asigurarea agentului termic** --nu este necesara.

Incalzirea spatiilor si a apei se realizeaza cu ajutorul C.T;

**5.Energia electrica** se va asigura de la rețeaua electrica de distributie de joasa tensiune

existenta in zona.

-Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat; se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cablu din fire optice; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV.

Prin P.U.Z. -ul propus se faciliteaza dezvoltarea din punct de vedere urbanistica a regiunii prin reglementarea circulatiilor si a modului de construire si regularizarea modului de construire, compatibil cu zona studiata si a imobilelor existente in zona..

Economic, prin P.U.Z. -ul propus se faciliteaza dezvoltarea economica a regiunii , compatibile cu zona studiata si documentatiile aprobate .

Social nu se perturba nici o activitate de locuire sau de alt gen.

Zona are un potential ridicat de dezvoltare.

## CAILE DE CIRCULATIE

### 1. Circulatia stradala

Circulatia rutiera se realizeaza din strada Cezar Petrescu aflata la vestul parcelei studiate.

Circulatia in incinte

Organizarea circulatiei interioare proprii a incinei se face prin alei si platforme dalate.

### 2. Parcaje

Se prevad parcaje proprii in incinta pentru autoturisme. Calculul numarului de parcaje s-a facut conform normelor din Regulamentul General de Urbanism.

### 3. Circulatii pietonale

Se prevad accese pietonale amenajate.

## **4. CONSECINTELE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA**

Acest proiect are ca scop si dezvoltarea din punct de vedere urbanistic a zonei.

## **5. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVATI SI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE**

Costurile ce vor fi suportate de investitorului privat constau in realizarea investitiei. Nu exista costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale.

Intocmit,

arh. indrumator Sonia Nicula

Arh. Anamaria Chetan