

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV



1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

OBIECTUL LUCRĂRII	PLAN URBANISTIC ZONAL STRADA DONATH - ANSAMBLU DE LOCUINȚE
FAZA	AVIZ DE OPORTUNITATE
AMPLASAMENT	STR. DONATH, F.NR., CLUJ-NAPOCA
BENEFICIAR	LAZEA GHEORGHE, MARINCAȘ ADRIAN ȘI IGNA VALENȚIU
PROIECTANT GENERAL	SYAA, STR. ACTOR ION BREZOIANU, NR. 23-25, ET.3, SECTOR1, BUCUREȘTI
DATA ELABORARE	10/2017

2. PREZENTAREA INVESTIȚIEI

Prin prezenta documentație Plan Urbanistic Zonal - P.U.Z. aflat în faza de aviz de oportunitate, se propune reglementarea parcelei în vederea construirii unui ansamblu de locuințe individuale și colective mici, cu regim de înălțime redus, așezate pe teren în pantă. Amplasamentul este situat în Municipiul Cluj-Napoca, pe strada Donath, f.nr. Terenul studiat are o suprafață totală de 9.678,9 mp, are o formă neregulată ce poate fi înscrisă într-un dreptunghi și se află în proprietatea lui Lazea Gheorghe, Marincaș Adrian și Igna Valentiu, conf. extraselor CF nr. 299375, 299376, 297944, 307346, 307354, 307308, 307304, 303810, 296906, 295108.

Organizarea zonei se face prin stabilirea următoarelor obiective:

1. Reglementarea parcelelor care au generat P.U.Z., cât și a întregului UTR Uliu în unitatea teritorială de referință Licp - locuințe individuale și colective mici cu regim redus de înălțime dispuse pe teren în pantă,
2. Determinarea modului de utilizare a terenului și stabilirea indicatorilor urbanistici în zona studiată prin PUZ,
3. Stabilirea aliniierii construcțiilor,
4. Precizarea regimului de înălțime al construcțiilor și organizarea urbanistică și volumetrică a ansamblului, ținând cont de vecinătăți,
5. Asigurarea infrastructurii edilitare,
6. Stabilirea categoriilor de investiții necesare.

Prezenta documentație prevede reglementarea lotului studiat în acord cu strategia de dezvoltare și prevederile Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca. Oportunitatea studiului rezultă din importanța de dezvoltare a acestei zone, intențiile ferme ale investitorului și prevederile Regulamentului Local de Urbanism.

3. INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

Prin prezentul STUDIU DE OPORTUNITATE, din punct de vedere funcțional, terenul care a generat documentația, va fi reglementat de UTR Licp. Se dorește amplasarea pe parcelele studiate a unui ansamblu de locuințe individuale și colective mici cu regim

redus de înălțime și dotări complementare locuirii - garaj colectiv, în condițiile prevederilor UTR de tip Licp - locuințe individuale și colective mici cu regim redus de înălțime dispuse pe teren în pantă.

Va rezulta următorul BILANȚ TERITORIAL raportat la parcelele care au generat P.U.Z., prezentat comparativ cu situația existentă:

	ZONA FUNCȚIONALĂ	EXISTENT		PROPUȘ	
		MP	%	MP	%
1	Teren situat în UTR Uliu conform P.U.G.	6669,5	68,9%	-	-
2	Teren situat în UTR Liu conform P.U.G.	3009,4	31,1%	-	-
3	Teren situat în UTR Licp conform P.U.Z.	-	-	6853,5	70,8%
4	Teren situat în UTR S_Va_Licp conform P.U.Z.	-	-	2825,4	29,2%
	TOTAL	9678,9	100%	9678,9	100%

Reglementări urbanistice

5	POT maxim admis pentru UTR Licp	35%
6	POT maxim admis pentru UTR S_Va_Licp	5%
7	CUT maxim admis pentru UTR Licp	0,9
8	CUT maxim admis pentru UTR S_Va_Licp	0,1

4. INTEGRAREA INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ

Terenul studiat cu o suprafață de 9.678,9 mp, se situează în cartierului Grigorescu, pe strada Donath, Municipiul Cluj-Napoca.

Zona prezintă un potențial ridicat de dezvoltare datorită conexiunii cu centrul orașului prin strada Donat, adiacentă terenului și arterele principale din zonă cu care această stradă se continuă pe direcția est spre centru orașului - strada General Eremia Grigorescu. De asemenea terenul studiat este bine conectat cu întreg orașul prin rețeaua de transport public urban.

Caracterul predominant al zonei este de zonă rezidențială cu locuințe individuale cu regim redus de înălțime, locuințe colective medii (cu P+4 nivele) și înalte (P+10 nivele), situate în ansambluri preponderent rezidențiale. Această zonă a cunoscut în timp o diversificare funcțională, având atât în imediata vecinătate cât și intercalate cu locuirea, funcțiuni mixte, instituții și servicii, activități economice cu caracter terțiar și funcțiuni de gospodărire comunala.

Terenul este delimitat la nord de strada Uliului, la sud de strada Donath, iar la est și vest de proprietăți private. În sudul și estul terenului studiat se află sediul Radio și TVR Cluj, Institutul Național de Cercetare și Dezvoltare pentru Tehnologie Izotopică și Moleculară, Institutul de Chimie Raluca Rîpan, Facultatea de Știință și Ingineria Mediului, iar la nord pădurea Hoia.

5. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Zona se caracterizează prin funcțiunea rezidențială, cu diverse tipuri de locuire, având în imediata vecinătate o pondere mare de instituții și servicii. Pe strada Donath, pe segmentul vestic al străzii față de intersecția cu strada Micaslău se observă dispunerea locuințelor colective cu regim de înălțime mediu și mare pe terenul relativ plat situat la sud de strada Donath, iar la nord aceasta, pe versantul cu expunere sudică, se află locuințe cu regim redus de înălțime. Aceasta dezvoltare se adresează populației cu venituri medii spre ridicate, datorită conexiunii cu centrul orașului și a cadrului natural.

În acest sens, pentru terenul ce a generat PUZ, se propune realizarea unui ansamblu de locuințe individuale și colective mici și dotări complementare locuirii - garaj colectiv, cu regim de înălțime redus, de S+D+P+E. Propunerea se încadrează în parametrii propuși prin P.U.Z. în UTR Lipc - locuințe individuale și colective mici cu regim redus de înălțime dispuse pe teren în pantă.

Această dezvoltare a zonei va avea ca efect o ușoară creștere a traficului în zonă și a numărului de automobile. Trama stradală din zona studiată va trebui să preia și să permită accesul automobilelor la proprietatea studiată.

Parcarea mașinilor se va face în garajul subteran comun, cu acces din trama stradală existentă în alea carosabilă propusă în perimetru imobilului (carosabil incintă).

Rețelele de utilități se vor adapta la noua funcțiune propusă, în baza rețelelor edilitare existente și a calculelor aferente.

Volumetria propusă și întreaga soluție de amenajare a ansamblului, se adaptează cadrului natural existent care se caracterizează printr-un versant cu o pantă medie de 21%. Astfel se propun opt volume de locuințe în cascadă, fiecare având un regim de înălțime D+P+R și câte o locuință individuală pe nivel. La capătul aleii de acces din incintă, la baza versantului cu pantă de 21%, se amplasează un volum cu funcțiune mixtă de locuințe colective mici și garaj colectiv cu regim de înălțime S+D+P+E.

În consecință, având în vedere vecinătățile studiate, pentru terenul ce a generat P.U.Z. se propune dezvoltarea unui ansamblu de locuințe individuale și colective mici și dotări complementare locuirii - garaj colectiv, cu regim de înălțime redus, amenajare spații verzi exterioare, construire drum incintă, garaj comun, în acord cu viitoarea dezvoltare zonală ce tinde spre urbanizare. Funcțiunea rezidențială de mică densitate, aleasă pentru dezvoltarea acestei zone va avea ca scop creșterea standardului de viață.

6. CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UTR

Investiția propusă contribuie la evoluția unei importante zone rezidențiale din vestul Municipiului Cluj-Napoca și la urbanizarea propusă prin P.U.G. a aceastei zone.

Odată cu construirea ansamblului se va diversifica oferta în sectorul rezidențial. De asemenea va crește valoarea de impozitare a terenului plus construcții.

7. CATEGORII DE COSTURI

Investiția se va realiza exclusiv din finanțare privată.

Principalele categorii de intervenție în dezvoltarea ansamblului sunt: reglementarea prin PUZ a parcelei studiate, autorizarea ansamblului de locuințe individuale și colective mici și a garajului comun, edificarea ansamblului, amenajarea spațiilor publice și a spațiilor verzi cuprinse în incinta terenului.

8. SURSE DOCUMENTARE, RELAȚIA CU ALTE DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Prezenta documentație a fost elaborată în baza:

- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, respectând art. 32, alineatul 3, piese scrise și piese desenate,
- Legii 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare,
- HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare,
- Ordin M.L.P.A.T. nr 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism” Indicativ GM-010-2000
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” Indicativ GM-010-2000
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare
- O.U.G. nr 195 din 22.12.2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației,

Având în vedere prevederile Planului Urbanistic General (P.U.G.) și ale Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) ale Municipiului Cluj-Napoca, aprobate cu HCL nr. 493/22.12.2014, HCL 118/01.04.2015 pentru modificarea parțială și completarea Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. și HCL 730/20.12.2016 pentru modificarea parțială și completarea Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. Terenul este încadrat conform P.U.G. și R.L.U. parțial în UTR Uliu - zonă de urbanizare, locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban și parțial UTR Liu - locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, unde indicatorii urbanistici sunt următorii: P.O.T.= 35% și C.U.T.= 0,9.



Sef proiect
arch. Răzvan Puchici
SYAA

Întocmit
arch. Iulia Pătru