

## MEMORIU DE PREZENTARE PUD

### 1. INTRODUCERE:

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

Denumirea lucrării: **P.U.D. IMOBIL DE BIROURI SI FUNCTIUNI  
COMPLEMENTARE, IMPREJMUIRE, RACORDURI SI  
BRANSAMENTE LA UTILITATI**

Adresa obiectiv: **Str. Inului nr. 1, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj  
CF. Nr. 268104 , Nr. Cad. 268104**

Beneficiar: **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA**

Inițiator: **POP LUCIAN-MARIAN**  
Str. Orizontului nr. 30, com. Floresti, jud. Cluj

Proiectant general: **S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L.**  
Str. Prof. Gheorghe Marinescu nr. 20, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj.  
Tel. 0746-209942

Proiectant specialitate: **S.C. ARHITECTURA NOUĂ S.R.L.**  
Str. Prof. Gheorghe Marinescu nr. 20, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj.  
Tel. 0264-599011

Data elaborării: **Noiembrie 2017**

**Proiect:** **2/1/2017 - S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L.**

## **1.2. Obiectul P.U.D.:**

### **1.2.1. Solicitări ale temei-program:**

Obiectul documentației îl constituie determinarea condițiilor urbanistice de amplasare a unui imobil de birouri și funcțiuni complementare (servicii cu acces public, aparthotel) cu regim de înălțime **S+P+supanta+4E**, dispunerea imobilului în cadrul ansamblului construit existent și soluționarea circulațiilor auto, acceselor carosabile și pietonale, a echipării cu utilități edilitare.

Prezenta documentație analizează un teren cu o suprafață de **1549 mp**, în vederea amenajării urbanistice.

Pentru acest obiectiv s-a eliberat de către Primăria Municipiului Cluj-Napoca certificatul de urbanism nr. 976 din 14.03.2017, în scopul: elaborare PUD și proiect pentru autorizarea lucrărilor de construire imobil de birouri și spații complementare, împreună cu teren, amenajări exterioare, racorduri și bransamente la utilități.

Terenul studiat se află pe strada Inului nr. 1, cartier Mărăști, la est de complexul comercial Kaufland, delimitat după cum urmează:

- Nord: locuință privată
- Sud: strada Inului (imobile de locuințe colective S+P+4E)
- Est: clădire multifuncțională D+P+2E
- Vest: complex comercial Kaufland

Obiectivul propus a fi construit se încadrează în perspectiva de dezvoltare a zonei, în destinația zonei prevăzută în RLU Cluj-Napoca, respectiv activități economice de tip terțiar: administrative, comerciale, de administrare a afacerilor, financiar-bancare, comerciale, culturale, de învățământ, de turism, etc.

### **1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare al localității pentru zona studiată:**

Conform posibilităților date de necesarul de spații construibile, a presiunii asupra terenurilor, a conformismului și incidenței asupra mediului și vecinătăților precum și cerințele și nevoile obiective directe indicate de evoluția dezvoltării municipiului Cluj-Napoca.

## **1.3. Surse documentare:**

Documentația PUD a fost realizată în concordanță cu prevederile documentației de urbanism „Actualizare PUG municipiul Cluj-Napoca” faza PUG aprobată cu HCL nr. 493/22.12.2014, HCL nr. 118/1.04.2015, HCL nr. 730/20.12.2016 pentru modificarea și completarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII:**

### **2.1. Încadrarea în localitate:**

Terenul se situează în intravilanul mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, în cartierul Mărăști (zona Kaufland).

Accesul în zona amplasamentului se realizează prin strada Inului (pe direcția Est-Vest), în prezent accesibilă dinspre est, înfundată la limita de proprietate cu magazinul Kaufland.

Conform PUG Cluj-Napoca, perimetrul studiat se înscrie în UTR Et – zona de activități economice de tip terțiar.

**Vecinătăți:**

- la est: zonă de activități economice de tip terțiar, imobil servicii mixte, UTR Et  
zonă de locuințe colective S+P+4E construite înainte de anii 1990: UTR Lc\_A
- la nord: zonă de activități economice de tip terțiar, în prezent locuință individuală, UTR Et
- la sud: strada Inului  
zonă de locuințe colective S+P+4E construite înainte de anii 1990: UTR Lc\_A
- la vest: complex comercial , UTR Et.

**2.1. Evoluția zonei:**

Zona studiată este preponderent mobilată cu imobile monofuncționale S+P+4E rezidențiale, construite înainte de anii 1990. Ulterior, s-a dezvoltat o zonă comercială la vestul amplasamentului, cu acces din strada Fabricii (magazin Kaufland). Cu toate acestea, în zonă se constată lipsa diversității funcționale, cauzate de urbanismul specific perioadei socialiste.

Infrastructura urbană e în general degradată. Rețelele de transport agent termic alterează cadrul natural din zonă și afectează dezvoltarea infrastructurii rutiere.

**2.3. Elemente ale cadrului natural:****2.3.1. Relieful:**

Municipiul Cluj-Napoca este situat în culoarul râului Someșul Mic, în zona de contact a Munților Apuseni cu Depresiunea Transilvaniei. Aspectul general al reliefului este acela de coline joase, altitudinea maximă atinsă în împrejurimile municipiului fiind de 832m altitudine, în Vf. Peana aparținând Dealului Feleacu. Către Est altitudinile scad suprapunându-se peste valea largă a Someșului Mic și a primelor terase bine individualizate. Media altitudinală în Municipiul Cluj-Napoca este de 360m.

Amplasamentul studiat se află pe un platou relativ plat, situat la sud de albia râului Someșul Mic.

**2.3.2. Condiții hidrogeologice:**

Rețeaua hidrografică din municipiul Cluj-Napoca este dominată de râul Someșul Mic care străbate teritoriul administrativ al Clujului de la vest spre est. Apele subterane sunt prezente în luncile văilor și în zona teraselor inferioare sub forma de pânză de apă continuă, iar în zonele de versanți și de terasă superioară sub formă de infiltrații, cu debit variabil.

**2.3.3. Clima:**

Specificul zonei este de climă continental-moderată. Temperatura medie multianuală este de 8-9 grade Celsius. Vânturile dominante au direcția sud-est (iarna) și nord-vest (vara). Calmul prezintă o frecvență ridicată, mai ales toamna, vara și iarna.

**2.3.4. Condiții geotehnice:**

Din studiul geo aferent P.U.D., zona străzii Inului se caracterizează prin prezența în fundament a șisturilor cristaline metamorfice și depozite sedimentare. Se evidențiază unitatea litologică a amplasamentului, caracterizată prin dezvoltarea areală mare a depozitelor aluvionare de terasă a râului Someșul Mic, reprezentate prin pietriș cu nisip și bolovăniș.

În sectorul cercetat și în sectoarele adiacente amplasamentului nu sunt semnalate fenomene geodinamice active sau lucrări care ar putea afecta siguranța în exploatarea construcțiilor.

#### **2.4. Circulația:**

Circulația principală din zonă se desfășoară pe strada Fabricii pe direcția Nord-Sud. Strada Inului reprezintă o stradă de interes local.

Deplasarea spre direcția est se realizează la sudul străzii Inului pe strada Fabricii de Zahăr.

Conform PUG, se propune prelungirea străzii Inului, până la intersectarea ei cu strada Fabricii.

Transportul în comun se realizează pe strada Fabricii, prin intermediul autobuzelor.

#### **2.5. Ocuparea terenurilor:**

2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:

Funcțiunile existente în zonă sunt:

- locuire colectivă;
- locuire individuală foarte restrânsă;
- servicii de sănătate;
- comerț;

Terenul studiat este liber de construcții.

#### **2.5.2. Relaționări între funcțiuni:**

Zona studiată se situează în interiorul unui cartier monofuncțional dezvoltat în perioada socialistă, și este alăturată unor imobile cu funcțiuni complementare, și anume comerț la vest și servicii diverse la est.

Prezentul PUD are rolul de a detalia destinația terenurilor stabilite prin PUG, în acord cu rațiunile urbanistice și a perspectivei de dezvoltare a zonei.

#### **2.5.3. Gradul de ocupare al zonei cu fond construit:**

Gradul de ocupare al zonei studiate este de aproximativ 30%.

#### **2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit:**

Situarea în interiorul funcțiunilor preponderent rezidențiale, impune tratarea cu sensibilitate a relaționării cu fondul construit învecinat.

#### **2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine:**

La nivelul întregii zone, se constată o lipsă a imobilelor administrative, servicii financiar-bancare, în prezent afirmându-se doar funcțiunile comerciale și cele rezidențiale.

#### **2.5.6. Asigurarea cu zone verzi:**

Se constată o deficiență a spațiilor verzi amenajate în cadrul arealului studiat, majoritatea spațiilor verzi fiind amplasate în vecinătatea imobilelor de locuințe existente.

#### **2.5.7. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele învecinate:**

Datorită stabilității reliefului și a gradului redus de fragmentare, zona studiată prezintă riscuri naturale reduse, conform studiului geotehnic anexat.

#### **2.5.8. Principalele disfuncționalități:**

Disfuncționalitățile zonei sunt generate de caracterul urban neuniform și de lipsa dotărilor mixte. Printre ele enumerăm:

- necesitatea îmbunătățirii accesibilității prin prelungirea și modernizarea străzilor existente (a se vedea strada Inului, în prezent înfundată);
- relația dintre terenul studiat și curtea de serviciu a complexului Kaufland;
- aspectul arhitectural-urbanistic al zonei este precar;
- lipsa dotărilor de interes public: sport, recreere, servicii;
- lipsa locurilor de parcare.

### **2.6.Echiparea edilitară:**

În prezent, amplasamentul studiat dispune de echipare cu rețele edilitare conform planșei *A06-Echipare edilitară* și avizelor de amplasament. Viitoarele construcții se vor racorda prin extinderi și branșamente la rețelele existente în zonă. Se vor respecta procedurile de caz, conform legislației românești în vigoare, prin confirmarea avizelor de către unitățile furnizoare. Prevederile referitoare la străzi și echipamente tehnico- edilitare se păstrează conform PUG-ului aflat în vigoare.

### **2.7. Probleme de mediu:**

Prevederile referitoare la protecția mediului se păstrează conform Avizului de Mediu obținut de la Agenția pentru Protecția Mediului Cluj și conform legislației în vigoare.

Conform avizului ANPC Cluj, pe amplasament nu au fost relevate probleme particulare de mediu.

#### **2.7.1. Relația cadru natural – cadru construit**

Relația cadru natural – construit va fi de tip gradual, tranziția făcându-se prin intermediul teraselor, a spațiilor verzi amenajate și a perdelelor de vegetație.

În zona nu există probleme de poluare, amplasamentul nu prezintă elemente de vegetație sau de floră supuse unui regim sever de protecție. În zonele învecinate, construcțiile au fost autorizate conform legislației în vigoare la momentul respectiv și sunt racordate la rețeaua de apă și canalizare a localității sau au surse în regim privat, precum și la rețelele de alimentare cu energie electrică și gaze naturale.

#### **2.7.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice:**

Terenul studiat nu se află într-o zonă cu riscuri naturale majore.

#### **2.7.3. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:**

Conform PUG Cluj-Napoca, zona studiată nu se află într-un perimetru de protecție al valorilor arhitecturale.

#### **2.7.4. Cutremure de pământ:**

Zona nu prezintă fenomene seismice cu risc deosebit. Zona prezintă o stabilitate accentuată din punct de vedere seismic, prin natura sa geologică și geomorfologică.

#### **2.7.5. Gradul de seismicitate:**

Conform STAS 11100/1-93 terenul studiat se încadrează în macrozona cu intensitate seismică de gradul 6. Normativul P100/1-2013 încadrează zona studiată în zona de calcul F cu coeficientul seismic  $K_s = 0,08$  și cu perioada de colț  $T_c = 0,7$  sec.

#### **2.7.6. Inundații:**

Zona studiată are o declivitate generală mică, însă nu sunt riscuri de inundații din cauza situării la o distanță considerabilă față de cursurile de apă.

**2.7.7. Alunecări de teren:**

Nu este cazul, conform studiului geotehnic anexat.

**2.7.8. Zone protejate:**

Zona studiată nu face parte din zonele protejate de Agenția Pentru Protecția Mediului.

**2.8. Opțiuni ale populației:**

Pentru prezentul PUD s-a efectuat procesul de informare și dezbateră publică conform Ordinului nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism”, aprobat cu H.C.L. nr. 153/2012.

S-au identificat grupurile țintă, părțile potențial interesate, persoane fizice sau juridice, care pot fi afectați de prevederile propuse prin planul de urbanism și li s-au transmis scrisori de notificare. S-au amplasat pe teren panouri de identificare a investiției pentru informarea și consultarea publicului, având menționate datele de contact ale proiectantului și ale Primăriei Cluj-Napoca la care se pot transmite observații. Procesul s-a desfășurat după următorul calendar:

- etapa pregătitoare-anunțarea intenției de elaborare:

1. data publicării anunțului privind elaborarea PUD (data afișării pe site-ul instituției):

2. modul de transmitere a anunțului de intenție privind elaborarea PUD: prin afișarea pe pagina de internet la adresa **www.primariaclujnapoca.ro**, prin afișarea la sediul primăriei de cartier, anunț în presa locală, trimiteri poștale;

3. perioada și modul de primire/ depunere a sugestiilor scrise ale publicului: 15 zile de la data anunțului de intenție prin cereri depuse la registratura primăriei.

- etapa de documentare și elaborare a studiilor de fundamentare;

- etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare:

1. afișarea anunțului pe site-ul instituției a ordinii de zi a C.T.A.T.U.:

2. modul de transmitere a anunțului : prin afișarea pe pagina de internet la adresa **www.primariaclujnapoca.ro**, prin afișarea la sediul primăriei de cartier, prin afișarea la sediul central;

3. locul și data prezentării dezbaterii propunerilor documentației: Primăria municipiului Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 3, Sala de sticlă.

- elaborarea propunerii finale, care include toate observațiile avizatorului și care se supune procedurii de transparență decizională.

### **3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ:**

#### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:**

Studiile de fundamentare cu caracter analitic elaborate concomitent cu P.U.D-ul evidențiază următoarele aspecte:

a. Funcțional:

- cartierul Mărăști, fiind dezvoltat în mare parte pe o structură urbană carteziană mobilată cu funcțiuni preponderent rezidențiale și în lipsa unei strategii urbanistice

directoare care să conțină criteriile de zonificare și ierarhizare spațial-funcționale, a mixării funcțiunilor incompatibile, a disproporțiilor între zonele preponderent rezidențiale și cele de dotări, dar și lipsa reperelor urbane, are o configurare neuniformă, axandu-se pe fructificarea marilor artere de circulație și izolarea funcțiunii de locuire în interiorul cvartalelor;

b. Volumetric:

- zona se constituie ca o configurare a țesutului urban specific cartierelor rezidențiale, cu regimuri de înălțime variabile, de la imobile S+P+4E la imobile S+P+10E, în zonele marilor artere de circulație;
- se consideră oportună introducerea unui imobil S+P+supanta+4E având regim de înălțime similar cu cel preponderent al zonei (S+P+4E).

c. Circulații:

- zona beneficiază de poziție bună din punct de vedere al accesibilității;
- se consideră necesară prelungirea străzii Inului conform prevederilor PUG, în prezent înfundată, și conectarea acesteia cu strada Fabricii;
- se constată o disfuncționalitate la nivelul relației dintre strada Inului și strada Troțușului, unde este oportună realizarea unei legături, în prezent inexistente;

### **3.2. Prevederi ale P.U.G:**

Tema de proiectare, stabilită de comun acord cu beneficiarul și autoritățile locale, se bazează pe prevederile P.U.G. Această zonă va fi mobilată cu un imobil de birouri. Propunerea vizează studierea relațiilor și implicațiile asupra dezvoltării zonei generate de realizarea acestui imobil.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural:**

Cadrul natural permite inserția imobilului fără pericol de alterare cu condiția respectării prevederilor prezentului P.U.D. la autorizarea construcției.

Cadrul natural va fi conservat și valorificat prin amenajarea de spații verzi, zone de odihnă. Spațiile verzi care vor deservi ansamblul vor avea o amenajare peisajeră adecvată funcțiunilor propuse și va genera o creștere calitativă a cadrului natural existent.

### **3.4. Modernizarea circulației:**

Conform PUG Cluj-Napoca, se propune prelungirea străzii Inului până la intersectarea străzii Faabricii, concomitent cu mărirea amprizei străzii Inului, pentru a permite circulația facilă în ambele sensuri și gararea auto în lungul străzii.

### **3.5. Obiective de utilitate publică:**

Pentru prelungirea străzii Inului se propune cedarea către domeniul public a suprafeței necesare asigurării profilului propus prin PUG.

### **3.6. Zonificare funcțională, bilanț teritorial, indicatori urbanistici:**

*Intervențiile urbanistice propuse au ca scop:*

- realizarea unui imobil omogen din punct de vedere funcțional și volumetric, cu regim de înălțime **S+P+supanta+4E**, care să aducă atribute-repere noi în viitoarea configurație urbanistică a cartierului și creșterea valorii spațiilor publice adiacente străzilor deschise accesului public;
- rezervarea suprafețelor de teren necesare spațiilor verzi ;

- rezervarea suprafețelor de teren necesare modernizării circulației auto și pietonale.

Prin documentatia P.U.D. se propune respectarea indicilor urbanistici după cum urmează:

### **INDICATORI PROPUȘI:**

**UTR Et – Zonă cu funcțiuni economice de tip terțiar**

**POT maxim = 40%**

**CUT maxim = 2,2 mp ADC/ mp**

**Regim de înălțime maxim: (1-3S)+P+5E**

Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la atic reglementată.

Înălțimea maximă la cornișă: 21m

Înălțimea maximă admisibilă: 25m

### **BILANȚ TERITORIAL:**

#### **Bilanț teritorial existent:**

	<b>MP</b>	<b>%</b>
ARIE TEREN	1549	100
ARIE CONSTRUITA	0	0
ARIE TEREN LIBER NEAMENAJAT	1549	100

#### **Bilanț teritorial propus:**

	<b>MP</b>	<b>%</b>
ARIE TEREN	1461	100
ARIE CONSTRUITA	588	40,20
ARIE PLATFORME PIETONALE	279	19,10
ARIE PLATFORMA AUTO	134	9,20
ARIE SPATII VERZI AMENAJATE	460	31,50

#### **Suprafete construite estimate:**

Suprafata construita estimata = 588,00 mp

Suprafata desfasurata supraterrana estimata = 3300,00 mp

#### **Număr parcaje propuse:**

23 locuri (in subsol), cu acces prin rampă exterioară.

### **3.7. Dezvoltarea echipării edilitare:**

Pentru zona studiată se vor asigura utilitățile necesare prin racordarea la acestea, cu respectarea avizelor obținute de la instituțiile avizatoare.

Realizarea lucrărilor de alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, gaze naturale, energie electrică propuse în prezentul plan urbanistic de detaliu se va face în conformitate cu proiecte de specialitate începând cu faza PUD până la faza de execuție.

Analiza critică a situației existente și a prevederilor PUG și PUD tratează următoarele categorii de probleme:

3.7.1. Alimentarea cu apă: se va realiza prin racord la rețeaua existentă

3.7.2. Canalizare: se va realiza prin racord la rețeaua existentă

3.7.3. Alimentare cu energie electrică: se va realiza prin racord la rețeaua existentă

3.7.4. Telecomunicații: se va realiza prin racord la rețeaua existentă

3.7.5. Energie termică: asigurarea agentului termic se va produce local



3.7.6. Gospodărire comunală: se va realiza prin construirea unui punct gospodăresc ce va deservi ansamblul propus și se va realiza un contract cu o firmă de salubritate.

### **3.8. Consecințe economice și sociale:**

Conform propunerii PUD-ului, respectiv în urma avizării, primele consecințe ale dezvoltării terenului studiat vor fi:

- creșterea atractivității zonei din punct de vedere economic și estetic;
- prin amenajarea peisageră, plantarea și întreținerea spațiilor verzi se va îmbunătăți microclimatul zonei și calitatea aerului.

### **3.9. Categoriile de costuri propuse:**

#### **1. In sarcina investitorilor:**

- dezmembrarea și înscrierea în CF cu titlu de servitute de utilitate publică a terenului destinat servituții de utilitate publică pentru lărgirea străzii Inului.

#### **2. In sarcina autoritatilor publice locale:**

–

## **4 – CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI:**

În urma avizării documentației P.U.D. se va obține un instrument eficient de gestionare urbană, care va conține pachetul de reguli-permisiuni și restricții, pe baza cărora se vor elibera Autorizațiile de Construire către investitori.

Se consideră ca oportună realizarea investiției prezentate în documentația supusă avizării către Consiliul Local Cluj-Napoca.


**S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L.**

Intocmit,

arh. Mihai SCHMIDT  
Membru O.A.R.-T.N.A. 8185

Cluj-Napoca, noiembrie 2017

Coordonator RUR,

Dr. Asistent Univ. Arh.   
Flavius MUNTEAN  
Membru O.A.R.-T.N.A. 2291  
Membru R.U.R.



## CALCULUL NECESARULUI DE PARCAJE

### Suprafete estimate:

Suprafata construita estimata = 588,00 mp  
 Suprafata desfasurata supraterana estimata = 3300,00 mp  
 Suprafata utila destinata spatiilor de birouri estimata = 1323,00 mp  
 (588,00mp x 3 etaje = 1764,00mp x 75% din Sd = 1323,00mp)

Pentru cladirile de birouri, prin Anexa 2 la RLU se solicita 1 loc de parcare la 80mp spatii de birouri :

$1323 / 80 = 16,5$  locuri de parcare (rotunjit 17 locuri)

Numar de camere estimat aparthotel = 15 camere (aprox. 620,00mp utili camere)

Pentru functiunea de hotel de apartamente clasificare 3-4 stele, prin Anexa 2 la RLU se solicita numar locuri de parcare = 40% din numarul de camere

15 camere x 40% = **6 locuri de parcare**

**Necesar de parcaje TOTAL: 23 locuri de parcare**

S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L.

Intocmit,

arh. Mihai SCHMIDT   
 Membru O.A.R.-T.N.A. 8185

Cluj-Napoca, noiembrie 2017

