

MEMORIU DE PREZENTARE PUD

1. INTRODUCERE:

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea lucrării: **ELABORARE P.U.D., CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE S+P+3E**

Adresa obiectiv: **Str. Edgar Quinet , nr.18., mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
CF. Nr. 279117**

Beneficiar: **S.C. VOLANTE CONSTRUCȚII IMOBILIARE SRL.
Str. Meteor, nr.67A, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj**

Inițiator: **S.C. VOLANTE CONSTRUCȚII IMOBILIARE SRL.
Str. Meteor nr. 67A, mun.Cluj-Napoca, jud. Cluj**

Proiectant general: **S.C. ATELIER SCHMIDT. S.R.L.
Str. Al. Odobescu, nr.3A, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj.
Tel. 0746-209942**

Data elaborării: **Octombrie 2018**

Proiect: **14/03/2018**

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 cu destinația de locuințe colective, cu regim de înălțime **S+P+3E**, dispunerea imobilului în cadrul ansamblului construit existent și soluționarea circulațiilor auto, acceselor carosabile și pietonale, a echipării cu utilități edilitare.

Documentația de urbanism a fost solicitată prin certificatul de urbanism nr. 2748 / 04.07.2018. Prezenta documentație analizează un teren cu o suprafață de **1298,00** mp, în vederea amenajării urbanistice.

Pentru acest obiectiv s-a eliberat de către Primăria Municipiului Cluj-Napoca certificatul de urbanism nr. 2748 din 04.07.2018, în scopul: Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu și elaborare proiect pentru autorizarea lucrărilor de construire imobil de locuințe colective S+P+3E, împrejmuire proprietate, amenajări exterioare, racorduri și branșamente.

Terenul studiat se află pe strada Edgar Quinet, nr.18., cartier Mănăştur, în partea estică a Coloniei Făget aflate în zonă, delimitat după cum urmează:

1. Nord: proprietate privată – imobil locuințe colective – (adresa: str.Edgar Quinet nr.16)
2. Est: strada Edgar Quinet
3. Sud: drum privat – Nr.Cad. 270189
4. Vest: proprietate privată – imobil locuințe colective – (nr. cad. 274680)

Obiectivul propus a fi construit se încadrează în perspectiva de dezvoltare a zonei, în destinația zonei prevăzută în RLU Cluj-Napoca și PUZ de regenerare urbană.

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

Pentru zona studiată se rezervă posibilitatea edificării ansamblurilor de locuințe colective, conform specificului evoluției cartierului și conform PUG Cluj-Napoca. Parcela studiată este singura rămasă nedezvoltată, fiind învecinată pe 3 laturi cu imobile de locuințe colective finalizate.

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 pentru modificarea parțială și completarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG și HCL nr. 737/18.07.2017 pentru completarea Regulamentului 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 Mănăştur.

Accesul în zona amplasamentului se realizează pe str. Edgar Quinet, care delimitează în partea estică parcela studiată.

Conform PUG Cluj-Napoca, perimetrul studiat se înscrie în UTR Lc/PUZ – zonă de locuințe colective pentru care s-a elaborat anterior un PUZ.

Vecinătăți:

1. Nord: proprietate privată – imobil locuințe colective D+P+4E+Er – (adresa: str.Edgar Quinet nr.16)
2. Est: strada Edgar Quinet
3. Sud: drum privat – Nr.Cad. 270189
4. Vest: proprietate privată – imobil locuințe colective S+P+6E+1ER+2M – (nr. cad. 274680)

2.1. Evoluția zonei:

Zona studiată este preponderent mobilată cu imobile de locuințe colective și locuințe individuale, construite după anul 1990, monofuncționale (locuire) sau cu funcțiune mixtă (locuire cu parter comercial) având regimuri de înălțime cuprinse între Parter și S+P+6E+1ER+2M.

În paralel cu evoluția cadrului construit, s-au dezvoltat rețelele de comunicație (străzi) și edilitare, zona fiind complet echipată cu utilități.

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 o parcelă ușor înclinată, diferența de nivel între frontul stradal și limita posterioară fiind în medie de 4m.

2.3.2. Condiții hidrogeologice:

Rețeaua hidrografică a municipiului 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).

2.3.4. Condiții geotehnice:

Din studiul geotehic efectuat conf. NP 074-2007 - aferent P.U.D., zona străzii Edgar Quinet se încadrează în zona cu risc mediu/mare de alunecări de teren. Zona se caracterizează prin prezența în fundament a șisturilor cristaline metamorfice și depozitelor sedimentare.

În sectorul cercetat nu sunt semnalate fenomene geodinamice active sau lucrări care ar putea afecta siguranța în exploatare a construcțiilor.

2.4. Circulația:

Circulația principală din zonă se desfășoară pe strada Edgar Quinet pe ambele sensuri. Adiacente acesteia sunt străzile Radu Gyr și Leonardo da Vinci, respectiv un drum privat ce deservește locuințele colective aflate în vecinătatea parcelei studiate la Sud.

Transportul în comun se realizează pe strada Edgar Quinet, prin intermediul autobuzelor aparținând Companiei de Transport Public Cluj-Napoca, fiind localizată o stație a liniei nr. 19 chiar în vecinătatea amplasamentului.

2.5. Ocuparea terenurilor:

2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:

Funcțiunile existente în zonă sunt:

- locuire colectivă;
- locuire individuală și semicolectivă;
- funcțiuni mixte – locuințe colective cu parter comercial;

Terenul studiat nu este construit.

2.5.2. Relaționări între funcțiuni:

Zona studiată se situează în interiorul unui cartier monofuncțional (predominant locuire) dezvoltat după anul 1990. Prezentul P.U.D. are rolul de a detalia ocuparea terenului studiat, 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 a zonei studiate este stabilit în concordanță cu funcțiunea aleasă, în cazul imobilelor de locuințe colective este de 40-45%.

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit:

Fondul construit din zonă este de factură modernă, aspect datorat recente dezvoltări a cartierului, majoritate imobilelor fiind construite după anii 2000. Nu se semnalează prezența clădirilor deteriorate.

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

La nivelul zonei, funcțiunea predominantă este de locuirea colectivă și individuală. Sunt prezente funcțiuni de comerț și servicii amplasate la parterele blocurilor.

2.5.6. Asigurarea cu zone verzi:

Fiind o stradă în proces de dezvoltare, în prezent pe str. Edgar Quinet se constată o deficiență a spațiilor verzi publice amenajate. Spațiile verzi organizate în interiorul proprietăților private sunt dimensionate și întreținute corespunzător.

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

Datorită declivității reliefului zona studiată prezintă riscuri de alunecări de teren, însă conform studiului geotehnic anexat și studiului de stabilitate versantul studiat este stabil și permite construirea.

2.5.8. Principalele disfuncționalități:

Disfuncționalitățile zonei sunt generate de caracterul urban neuniform, datorat recente creșteri a atractivității zonei. Zona se află în plin proces de urbanizare cu locuințe colective cu regim de înălțime de până la P+6E+ER+2M. Zona s-a dezvoltat haotic, datorită unor demersuri speculative în care s-a concentrat atenția asupra unui singur imobil, nu pe ansamblul zonei. Specifică zonei este dispersia urbană și încălcarea regulilor de urbanism în ceea ce privește densitatea, regimul de înălțime, distanțele față de limitele de proprietate etc.

2.6. Echiparea edilitară:

În prezent, amplasamentul studiat dispune de echipare cu rețele edilitare conform planșei A.05-Echipare edilitară și avizelor de amplasament. Viitoarea construcție se va racorda 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:

Pe amplasamentul studiat nu sunt probleme 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 zonă nu există probleme de poluare, amplasamentul este în apropierea Coloniei Făget, cu 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 se află într-o zonă cu riscuri medii/mari de alunecări de teren. Din această cauză se vor efectua studiile necesare pentru amplasarea corespunzătoare a construcțiilor noi.

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 stabilitate 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 medie, nu sunt riscuri de inundații.

2.7.7. Alunecări de teren:

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 dezbatere 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 afectate de prevederile propuse prin documentația 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;

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:

- zona studiată este dezvoltată în mare parte pe o structură urbană liniară mobilată cu funcțiuni preponderent de locuire. În lipsa unei strategii urbanistice directe care să conțină criteriile de zonificare și ierarhizare spațiale, a disproporției între construcții atât din punct de vedere a ocupării terenului, cât și a regimului de înălțime și a retragerilor, zona s-a conturat cu o configurare neuniformă. Strada Edgar Quinet va deveni artera principală ce va deservi zona, care datorită funcțiunii predominant uniforme devine atractivă din punct de vedere al locuirii.

b. Volumetric:

- zona se constituie ca o configurare a țesutului urban specific cartierelor cu locuire colectivă și individuală, cu regimuri de înălțime cuprinse între parter și S+P+6E+Er+2M;
- se consideră oportună introducerea unui imobil S+P+3E având regim de înălțime mai mic decât cel preponderent al zonei, dar care are rolul de a efectua tranziția între imobilele S+P+6E+Er+2M situate la est și locuințele individuale situate la estul străzii Edgar Quinet.

c. Circulații:

- zona beneficiază de poziție bună din punct de vedere al accesibilității, al circulației auto/pitonale și al transportului în comun.

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 cu funcțiunea de locuință colectivă. 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. Spațiile verzi care vor deservi ansamblul vor avea o amenajare peisageră adecvată funcțiunii propuse și vor genera o creștere calitativă a cadrului natural existent.

3.4. Modernizarea circulației:

Conform PUG Cluj-Napoca, în zonă sunt prevăzute modernizări ale arterelor de circulație, ca urmare str. Edgar Quinet va avea un profil de tip III.H 12m. – Rezidențială-

Colectoare, respectiv str. Leonardo da Vinci, adiacentă străzii Edgar Quinet, o strada ce va avea profil tip III.H 12m.

3.5. Obiective de utilitate publică:

Se propune rezervarea suprafeței de teren necesară lărgirii străzii Edgar Quinet la ampriza de tip III.H 12m..

3.6. Zonificare funcțională, bilanț teritorial, indicatori urbanistici:

Se propune mobilarea amplasamentului studiat cu un imobil având destinația de locuințe colective pentru a răspunde tendinței de dezvoltare a zonei, și alegerea unui regim de înălțime moderat pentru caracterul străzii, și anume S+P+3E, regim ce se încadrează în limitele prezentului Regulament Local de Urbanism.

Din punct de vedere al esteticii, se recomandă optarea pentru o arhitectură modernă, în ton cu dezvoltările imobiliare recente din zona studiată. Pentru o valorificare optimă a terenului disponibil, se recomandă amplasarea locurilor de parcare necesare la subsolul clădirii, plantarea și amenajarea spațiilor verzi disponibile.

Intervențiile urbanistice propuse au ca scop:

- realizarea unui imobil omogen din punct de vedere funcțional și volumetric, cu regim de înălțime **S+P+3E**, 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 asigurării locurilor de parcare necesare.
- Rezervarea suprafeței de teren necesară lărgirii străzii.

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

INDICATORI PROPUȘI:

Lc/PUZ – zonă de locuințe colective pentru care s-a elaborate anterior un PUZ

POT maxim = 35%

CUT maxim = 1.00 mp ADC/ mp

Regim de înălțime maxim: (S)+P+3E – pentru locuințe colective

H cornișă maximă 18,00m

Înălțimea maximă admisibilă: se stabilește în funcție de vecinătățile imediate.

BILANȚ TERITORIAL:

Bilanț teritorial existent:

	MP	%
ARIE TEREN	1.298.00	100,00
ARIE CONSTRUITĂ	-	-
ARIE PLATFORME EXTERIOARE	-	-
ARIE PLATFORMĂ PIETONALĂ	-	-
ARIE ZONA CAROSABILĂ	-	-
ARIE SPAȚII VERZI	-	-
LOC DE JOACĂ	-	-

Bilanț teritorial propus:

	MP	%
ARIE TEREN	1.298.00	100.00
ARIE CONSTRUITĂ	324.32	24.98
ARIE PLATFORME EXTERIOARE	144.20	11.10
ARIE PLATFORMĂ PIETONALĂ	27.84	2.14
ARIE ZONĂ CAROSABILĂ	88.15	6.79
ARIE SPAȚI VERZI	679.93	52.38
LOC DE JOACĂ	25.00	1.92
PUNCT GOSPODĂRESC	8.87	0.68

Steren = 1.298 mp

Sconstruita existenta = -

Sdesfasurata existenta = -

P.O.T. existent = 0.00%

C.U.T. existent = 0.00

Regim de inaltime existent : -

Sconstruita propusa = 324.32 mp

Sdesfasurata supraterana propusa = 1.298.00mp

Sdesfasurata totala propusa = 1.722.56 mp

P.O.T. propus = 24.98%

P.O.T.maxim = 35.00%

C.U.T. propus = 1.00

C.U.T.maxim= 1.0

Regim de inaltime propus : **S+P+3E****Număr parcaje propuse:**

16 locuri (in subsol), cu acces de pe rampa 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 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:

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

3.9. Categoriile de costuri propuse:

1. **În sarcina investitorilor:**
 - Realizarea întregii investiții
2. **În sarcina autorităților publice locale:**
 -

4 – CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI:

În urma aprobării 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 aprobării către Consiliul Local Cluj-Napoca.

S.C. ATELIER SCHMIDT SRL.

Intocmit,
arh. Andrea JABLANOCZKI

șef proiect
arh. Adina SCHMIDT



Cluj-Napoca, octombrie 2018

