

ELABORARE PUZ DE URBANIZARE
DESFIINȚARE CONSTRUCTII EXISTENTE,
REALIZARE CLĂDIRE
MULTIFUNCTIONALA 2S+P+7E+R

CLUJ-NAPOCA, Str. PIAȚA 1 MAI nr. 4-5, Jud. CLUJ

Beneficiar:

S.C. LAV & M S.R.L.
Cluj-Napoca

1. FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării: DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE,
REALIZARE CLĂDIRE MULTIFUNCTIONALA
2S+P+7E+R

Adresa lucrării: CLUJ-NAPOCA, Str. PIAȚA 1 MAI, NR. 4-5, Jud. CLUJ

Beneficiar: S.C. LAV & M S.R.L.
CLUJ-NAPOCA, Str. FABRICII, NR. 23, ap. 2/2, Jud. CLUJ

Proiectant: S.C. DAR LINE ENERGY S.R.L.
CLUJ-NAPOCA, Str. UNIVERSITATII nr. 3/20

Șef proiect: Arh. Matei Adriana

Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal

Nr. Proiect: 185/2017

2.BORDEROU

A. Piese scrise

Foaie de capăt
Borderou
Memoriu justificativ
Certificat de urbanism
Acte proprietate

B. Piese desenate

Plan încadrare în zona	01
Plan încadrare în PUG	02
Plan încadrare în Google Maps	03
Plan de situație existent	04
Reglementări urbanistice	05
Sectiuni, Perspective	06/1
Plan subsol – amenajari subsoluri	06/2
Reglementări edilitare	07
Obiective de utilitate publica	08
Plan de situatie identificare vecini	09

3. Lista de semnături

Şef Proiect : Arh. Flavia Iordanescu

Colectiv elaborare : Ing. Morar Cristian - C.C.I.A.
Arh. Matei Adriana - Urbanism / R.U.R.
Ing. Miclaus Radu - Instalații
Ing. Ruen Liliana - C.F.D.P.

4. MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea proiectului: **DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE,
ELABORARE P.U.Z. PENTRU REALIZARE CLĂDIRE
MULTIFUNCTIONALA 2S+P+7E+R**

Amplasament: **CLUJ-NAPOCA, Str. PIATA 1 MAI, nr. 4-5, Jud. CLUJ**

Beneficiar: **S.C. LAV & M S.R.L.
CLUJ-NAPOCA, Str. FABRICII nr. 79, ap. 2/2, Jud. CLUJ**

Proiectant: **S.C. DAR LINE ENERGY S.R.L.
CLUJ-NAPOCA, Str. UNIVERSITATII nr. 3/20**

1.2 Obiectul lucrării:

Întocmirea P.U.Z. a fost generată de necesitatea clarificării detaliilor de amplasare a unei cladiri multifunctionale cu 2 etaje avand functiunea de birouri cu specific IT, un parking pe 2 nivele in subsol si apartamente la etajele superioare (E3-E7), situata în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, str. Piața 1 Mai nr. 4-5.

Pe amplasamentul în discuție în prezent se află 3 construcții având funcțiunea de birouri, magazie ambalaje, magazie, având regimul de înălțime parter fiecare construcție. Beneficiarul dorește desființarea acestor construcții și să construiască o clădire de birouri având regimul de înălțime 2S+P+7E+R, racorduri, bransamente utilității. În ce privește locurile de parcare sunt propuse 100 locuri de parcare la subsolurile clădirii. În incinta parcelei se va amenaja accesul la parcajul subteran, spații verzi și acces pietonal.

*In cursul anului 2018 a fost obtinut Avizul de Oportunitate nr. 996/2018 care a clarificat teritoriul care urmeaza a fi reglementat prin prezentul **PUZ de restructurare urbana**, acesta fiind compus doar din parcelele proprietate ale SC LAV&M SRL , delimitate de servitutea de utilitate publica instituita de PUG in partea de nord si vest si drumurile de incinta perimetrare.*

Zona în studiu este încadrată în UTR = RiM – Restructurarea zonelor cu caracter industrial – Zona mixtă. Se propune extinderea zonei mixte cu o structură funcțională echilibrată, rezultată în urma conversiei unei zone cu caracter pur industrial.

Construcția propusă va respecta regulamentele de urbanism, regimul de înălțime al construcțiilor din zonă și arhitectura tradițională. De asemenea se vor respecta distanțele până la limitele de proprietate perimetrare construcției propuse.

Dimensionarea, funcționalitatea și aspectul arhitectural al construcțiilor ce a determinat elaborarea P.U.Z.

Indicatori tehnico-economici:

Construcția propusă pe parcela studiată, va avea destinația de birouri, clădire cu regim de înălțime 2S+P+7E+R în suprafață construită de 976 mp, suprafața desfășurată suprațerana a clădirii de 8.464 mp și cea totală de 11.314 mp. Suprafața terenului studiat este de 2.873,00 mp – suprafața zona industrială propusă pentru restructurare - conform extraselor CF anexate.

Societatea mai deține 1307 mp în circulație, reprezentând o cotă parte din drumurile de acces din toată incinta Clujana.

Având în vedere dezvoltarea zonei – destinate prin P.U.G. parcela studiată este încadrată în UTR RiM, conform P.U.Z. propus, indicatorii de utilizare a terenului se vor modifica astfel:

P.O.T. existent = 29,86 %	P.O.T. propus = 33,97 %	(P.O.T. maxim = 60 %)
C.U.T. existent = 0,30	C.U.T. propus = 2,80	(C.U.T. maxim = 2,80)

Nota : pentru calculul C.U.T. a fost luat în calcul și suplimentul de ½ din supr. terenului cedat către servitutea de utilitate publică.

H = 27.50 m

Hmax = 28.00 m

Funcționalitatea:

Construcția propusă va avea funcțiunea de clădire de birouri dispuse la parter și la etajele superioare, iar la subsoluri va avea funcțiunea de garaje. *P.U.Z.-ul de restructurare* elaborat indică amenajările existente și propuse în zonă.

Rezolvarea circulației:

Accesul auto și cel pietonal este asigurat din Piața 1 Mai pe un drum de interes local ce mărginește incinta Clujana în partea vestică, drum reglementat prin PUG la un profil de 21 m. .

Accesul pe parcela și în zona de garare propusă la subsol se va realiza din curtea interioară, fără a fi nevoie de a deschide alt acces. (plan Reglementări Urbanistice).

Circulația terenurilor:

Terenul pe care se va construi clădirea propusă este în proprietatea beneficiarilor: **S.C. LAV & M S.R.L.**, iar restul teritoriului studiat se află:

- spre sud drum de acces;
- spre nord drum existent, care conform PUG se reglementează la lățime de 21 m;
- spre est drum de acces;
- spre vest drum de acces.

Pentru a respecta cerintele PUG Cluj – Napoca si Comisiei de Urbanism si Amenajare a Teritoriului am propus urmatoarele :

- Studiarea cladirii propuse prin modificarea sectiunii drumului de incinta conform reglementari PUG la 21,00 m ; **in acest sens propunem cedarea unei fasii de 8,05 m pe tot frontul servitutii de utilitate publica, realizat pe o lungime de 82,00 m , reprezentand 660,00 mp**, suprafata pe care se va edifica pista de biciclisti si trotuarul conform sectiune IIIA – conform PUG 2015;
- Pentru realizarea drumurilor perimetrare de pe latura de Sud si Est conform Studiului de Trafic avizat (drumuri cu sectiunea de 9.00 m) **propunem cedarea unor fasii de 1,5m, respectiv 1,2 m insumand o supr. de 150,00 mp.**
- Realizarea tuturor parcarilor necesare in subsolul cladirii si amenajarea a spatiilor verzi pe laturile de E, S si V ale cladirii propuse ;

Echiparea cu utilitati:

Zona este complet echipată cu rețele utilitare. Există rețele de apă-canal, energie electrică, gaz metan și telefonie fixă.

Integrarea în contextul existent:

Teritoriul studiat se încadrează într-o zonă cu terenuri parcelate cu zone construite – în general cu unități industriale.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1 Poziția comună:

Zona studiată se află în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, la extremitatea dinspre nord-vest a orașului.

2.2 Teritoriul reglementat :

Teritoriul studiat prin prezentul PUZ de restructurare urbana este situat in partea de N-V a incintei Clujana, fiind delimitat de servitutea de utilitate publica instituita prin PUG , drumul de incinta pe latura de Sud, Est si Vest.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1 Căile de comunicație:

Amplasamentul studiat este amplasat în Cluj-Napoca, str. Piața 1Mai nr. 4-5 – incinta Parc Industrial Clujana.

3.2 Analiza fondului construit existent:

Pe parcela studiată (rezultata in urma comasarii celor 3 parcele actuale, una dintre ele fiind inclusa complet in zona propusa spre cedare in vederea realizarii sectiunii de 21 m a servitutii de utilitate publica) există 3 constructii: având funcțiunea de birouri, magazie ambalaje, magazie, având regimul de înălțime parter fiecare construcție .

Zona învecinată cuprinde parcele aflate în proprietate particulară.

3.3 Circulația pietonală:

Circulația pietonală se desfășoară pe un trotuar de lațime de 3,00 m, dispus adiacent la str. Piața 1Mai.

Conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 493 din 2014, se propune largirea str. Piața 1 Mai, secțiunea IIIA la un profil de 21 m. Astfel trotuarul de pe care se face accesul în clădire va avea lățimea de 3.00 m.

Propunem realizarea unei piste de bicicliști, conform Anexa 6 în lățime de 1,5 m, conform planșe anexate și a unui spațiu verde cu o lățime de 2,5 m.

3.4 Parcajele:

Parcarea autovehiculelor se face în subsolurile clădirii (S1+S2) unde sunt amenajate 100 de locuri de parcare iar pentru aprovizionare se propun 2 parcuri supraterane pentru autovehicule de marfa.

3.5 Analiza geotehnică:

Terenul are o suprafață orizontală lipsită de denivelări și nu este afectat de fenomene de instabilitate provocate de manifestări geodinamice.

Studiile geotehnice efectuate au pus în evidență următoarea stratificație:

- la cota 0,00 (față de cota terenului natural) – placă beton la cca -0,20m;
- la cotele -0,20 - -0,40 m – umpluturi de pietriș;
- la cotele -0,40 - 1,70 m – umpluturi de nisipuri, pietriș, cărămizi, sol negricios afumat ;
- la cotele -1,70 - -2,20 m – nisip prafos umed cu puțin pietriș;
- la cotele -2,20 - -16,00 m – pietriș nisipos.

3.6 Regimul Juridic:

Suprafața studiată se prezintă ca parcelă individuală în proprietate privată. Parcela pe care urmează a fi amplasată construcția propusă este în proprietatea beneficiarei **S.C. LAV & M S.R.L.** Zona adiacentă cuprinde terenuri în proprietatea particulară, loturi individuale parcelate.

3.7 Echiparea edilitară:

Alimentare cu apă și canalizare :

În zonă există rețele publice de canalizare pe str. Piața 1 Mai.

Alimentarea cu energie electrică :

În zonă există rețea de energie electrică pe str. Piața 1 Mai.

Telecomunicațiile :

În zonă există rețele de telefonie fixă pe str. Piața 1 Mai.

Alimentare cu gaz :

În zonă există rețea de gaz metan pe str. Piața 1 Mai.

4. PROPUNERI

Prin *PUZ de restructurare urbana* se urmărește relevarea potențialului teritorial studiat – în ideea posibilei amenajări a unui pol de servicii în domeniul IT, respectiv birouri open space într-o zonă compactă, iar la etajele superioare ale clădirii apartamente.

Se propune realizarea unei *zone mixte*, cu o structură funcțională echilibrată, rezultat al restructurării zonei cu caracter industrial.

PUZ-ul de restructurare urbana s-a întocmit luând în considerare:

- amplasarea obiectivelor conform normelor urbanistice;
- crearea unui ambient zonal structural, în buna relație cu mediul.

Propunerile s-au făcut în baza:

- PUG al municipiului Cluj-Napoca, aprobat prin HCL nr. 493 din 2014;
- Caracterul funcțional al zonei;
- Datelor specifice ale amplasamentului – respectiv vecinătățile cu zone rezidențiale deja structurale.

4.2 Circulația pietonală:

Accesul pietonal în clădire (atât casa scării pentru etajele superioare, cât și spațiile de birouri) se va realiza de pe trotuarul de 1.50 m (conform secțiunea IIIA din P.U.G) de pe str. Piața 1 Mai.

4.3 Regimul juridic și circulația terenurilor:

Față de situația existentă, regimul juridic nu prezintă modificări, respectiv toate accesele se realizează pe domeniul public și rămân în proprietatea acestora.

4.4 Regimul de înălțime:

Regimul de înălțime propus pentru clădirea de birouri este de: 2 subsoluri, parter, 6 etaje și un etaj retras.

4.5 Plantațiile, spațiile libere, împrejurimile:

Plantațiile și spațiile verzi se vor asigura, în general, pe terenul rămas neocupat de construcții.

4.6 Modul de utilizare a terenului:

În perimetrul teritoriului studiat, indicatorilor de utilizare a terenului vor fi:

P.O.T. propus = 33,97 % (60 % maxim conform PUG)

C.U.T. propus = 2,80 (2,80 maxim conform PUG)

4.7. Echiparea edilitară:

Având în vedere echiparea edilitară completă a zonei, se propun următoarele soluții redată în planșele anexate prezentului memoriu - Reglementări edilitare - conform datelor obținute în avizele anexate.

4.9.1. Alimentarea cu energie electrică se va face direct din rețeaua stradală.

4.9.2. Alimentarea cu apă se va face se va face direct din rețeaua stradală.

4.9.3. Canalizarea apelor menajere se va face se va face direct din rețeaua stradală.

4.9.4. Canalizarea apelor pluviale se va face se va face direct din rețeaua stradală.

4.9.5. Alimentarea cu gaze naturale se face se va face direct din rețeaua stradală.

4.8 Bilanțul teritorial:

Nr	Teritoriu aferent	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	Total teren	2.873,00	100	2.873,00	100,00
2	Construcții	0,00	29.86	976,00	33,97
3	Circulații carosabil, parcări	1.793,00	62.41	814,00	28,33
4	Spații verzi	222,00	7.73	1.083,00	37,70

5. CONCLUZII

Prin realizarea obiectivelor propuse se va accentua și definitivă caracterul urban al zonei studiate.

În vederea îndeplinirii obiectivelor, vor trebui luate următoarele măsuri:

- preluarea prevederilor prezentului P.U.Z. de către Serviciul de Urbanism al Primăriei municipiului și utilizarea lor în eliberarea C.U. și A.C. pentru obiectivele din zona studiată.

Șef proiect:
Arh. Matei Adriana

Proiectanți:
arh. Matei Adriana
ing. Morar Cristian
ing. Ruen Liliana