

SC ARHIMAR SERV SRL

Birou de proiectare in Arhitectura si Urbanism

Documentatie pentru obtinerea
AVIZULUI C.T.A.T.U.-AVIZULUI CTATU

Pentru lucrarea

ELABORARE P.U.Z. pentru
CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL

Imprejmuire teren, amenajari exterioare, racorduri si bransamente
str. Fabricii de Chibrituri nr. 5-11, str. Maramuresului nr. 36,
str. Maramuresului nr. 48, str. Jean Jaures f.n., Cluj-Napoca, jud. CLUJ

Beneficiar: **GEAINV S.A.**

Proiectant: **S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.**
Cluj-Napoca, str. Calarasilor nr.1 Pavilion H

Simbol proiect: **1174/2016**

Faza proiect: **P.U.Z.**

Cluj-Napoca

BORDEROU

ELABORARE P.U.Z. pentru **CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL**,
Imprejmuire teren, amenajari exterioare, racorduri si bransamente
Str. Fabricii de Chibrituri nr. 5-11, Str. Maramuresului nr. 36, Str. Jean Jaures f.n.,
Cluj-Napoca, jud. CLUJ

PIESE SCRISE

- Memoriu tehnic
- Regulament de urbanism
- Plan de actiune PUZ

PIESE DESENATE

- ARH-01 Plan incadrare in localitate sc. 1:10 000
- ARH-01' Plan incadrare – legatura oras
- ARH-02 Plan de Situatie Existent sc. 1:1 000
- ARH-02' Plan de Situatie Existent – Analize Sit sc. 1:1 000
- ARH-02'' Plan Analiza Sectoriala cu distributia functiunilor publice
- ARH-03 Plan Reglementari Urbanistice sc. 1:1 000
- ARH-04 Plan Mobilare Urbanistica sc. 1:1 000
- ARH-04' Plan Functiuni Propuse sc. 1:1 000
- ARH-05 Plan Circulatia Parcelelor sc. 1:1 000
- ARH-06 Plan Reglementari Retele Edilitare sc. 1:1 000
- ARH-08 Plan Subsol General sc. 1:500
- ARH-09 Pozitionare panouri de informare (1)
- ARH-09' Pozitionare panouri de informare (2)
- ARH-09'' Pozitionare panouri de informare (3)
- ARH-10 Plan Etapizare Propusa sc. 1:1 000

MEMORIU TEHNIC – faza P.U.Z.**I. DATE GENERALE****I.01. Obiectul proiectului**

Denumirea obiectivului: **ELABORARE P.U.Z. pentru CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL**

Imprejmuire teren, amenajari exterioare, racorduri si bransamente

Beneficiar: **GEAINV S.A.**

Amplasament: str. Fabricii de Chibrituri nr. 5-11, str. Maramuresului nr. 36, str. Maramuresului nr. 48, str. Jean Jaures f.n., Cluj-Napoca, jud. CLUJ

Proiectant general: **S.C. Arhimar Serv S.R.L.**
Cluj-Napoca, str. Calarasilor nr.1 Pavilion H
Tel: 0264 596 786 0264 593265

Numar proiect: **1174/2016**

Faza de proiectare: **P.U.Z.**

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului pentru lucrarea “**ELABORARE P.U.Z. pentru CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, Imprejmuire teren, amenajari exterioare, racorduri si bransamente**” - str. Fabricii de Chibrituri nr. 5-11, str. Maramuresului nr. 36, str. Maramuresului nr. 48, str. Jean Jaures f.n., Cluj-Napoca, jud. CLUJ.

Arătăm că prin Cererea înregistrată cu nr. 498876/42/2017 și a completărilor cu nr. 82500/43/2018, beneficiarul a solicitat emiterea Avizului pentru lucrarea **ELABORARE P.U.Z. pentru CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, Imprejmuire teren, amenajări exterioare, racorduri și bransamente**” - str. Fabricii de Chibrituri nr. 5-11, str. Maramureșului nr. 36, str. Maramureșului nr. 48, str. Jean Jaures f.n., Cluj-Napoca, jud. CLUJ.

În urma sesiunii Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanismului (C.T.A.T.U.) din data de 16.03.2018 și a completărilor depuse de către subscrisa, s-a emis Avizul favorabil pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia cu nr. 473/31.05.2018.

Prezenta documentație are ca scop confirmarea modificărilor efectuate ca urmare a cererii membrilor CTATU, precum și să explice în mod neechivoc faptul că suprafața de teren încadrată urbanistic ca fiind zonă verde (Ve) își menține în întregime această destinație.

Prin urmare, având în vedere cele menționate, apreciem că este oportună revenirea în cadrul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanismului (C.T.A.T.U.) în vederea emiterii unui nou Aviz sau pentru confirmarea Avizului cu nr. 473/31.05.2018.

I.02. Incadrarea in zona – Amplasament

Terenul studiat se situeaza in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in afara zonei de protectie a valorilor urbanistice si de arhitectura, la nord de Gara CFR, pe str. Fabricii de Chibrituri nr. 5-11, str. Maramuresului nr. 36, str. Maramuresului nr. 48, str. Jean Jaures f.n.

Surse de documentare

Ridicarea topografica

Extrase C.F.

PUG al mun. Cluj-Napoca

A.D. nr.49 din 1.07.2010, **A.D.** nr.101 din 4.11.2015, **A.D. nr.71 din 24.05.2018**

A.D. nr.102 din 03.08.2018

CU nr. 4007 din 16.08.2017

Aviz CTATU nr. 123594/43/01.07.2010 pentru lucrarea PUZ – str. Fabricii de Chibrituri nr. 5-11, str. Maramuresului, str. Jean Jaures – platforma Tehnofrig

HCL nr. 265 din 15 iulie 2010 pentru lucrarea PUZ – str. Fabricii de Chibrituri nr. 5-11, str. Maramuresului, str. Jean Jaures – platforma Tehnofrig

Aviz de Oportunitate nr. 885 din 22.07.2016

Concluzii din sursele de documentare:

Conform PUG mun. Cluj-Napoca:

Terenul se afla in:

UTR–RiM/PUZ – Restructurarea zonelor cu caracter industrial – Zona mixta;

POT_{max}: 60 %

CUT_{max}: 2.8 ADC/ mp teren

UTR–Lip – Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip periferic;

POT_{max}: 35 %

CUT_{max}: 0.9 ADC/ mp teren

UTR–Ve – Zona verde de protectie a apelor sau cu culoar ecologic;

POT_{max}: 1 %

CUT_{max}: 0.01 ADC/ mp teren

Conform PUZ aprobat:

Terenul se afla in:

UTR–CM3* – Zona mixta care grupeaza functiuni complexe de importanta municipala, continand institutii si servicii de interes local, activitati productive mici, nepoluante si locuinte;

POT_{max}: 35 %

CUT_{max}: 3 ADC/ mp teren

UTR–L3a – Subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2, situate in afara perimetrelor de protectie;

POT_{max}: 35 %

CUT_{max}: 0.9 ADC/ mp teren

UTR–Ve – Zona verde de protectie a apelor sau cu culoar ecologic;

POT_{max}: 1 %

CUT_{max}: 0.01 ADC/ mp teren

II. DATE SPECIFICE OBIECTIVULUI**SITUATIA EXISTENTA****II.01. Regimul juridic**

Terenul studiat, de pe str. Fabricii de Chibrituri nr. 5-11, str. Maramuresului nr. 36, str. Maramuresului nr. 48, str. Jean Jaures f.n., este situat in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in afara zonei de protectie:

- **Teren situat in UTR RiM:**

01. **C.F. nr. 270107**; Nr. Cad. 270107, (S = 1 342 mp)
- Proprietar: **SC TEHNOFRIG IMOBILIARE SA**
02. **C.F. nr. 259029**; Nr. Cad. 21314, (S = 2 523 mp)
- Proprietar: **SC GEAINV SA**
03. **C.F. nr. 259115**; Nr. Cad. 21367, (S = 373 mp) - Parțial
- Proprietar: **SC GEAINV SA**
04. **C.F. nr. 264403**; Nr. Cad. 264403, (S = 1 950 mp)
- Proprietar: multipli proprietari
05. **C.F. nr. 266092**; Nr. Cad. 266092, (S = 129 mp)
- Proprietar: **SC GEAINV SA**
06. **C.F. nr. 267224**; Nr. Cad. 267224, (S = 768 mp)
- Proprietar: **SC GEAINV SA**
07. **C.F. nr. 270083**; Nr. Cad. 270083, (S = 1 146 mp)
- Proprietar: **SC GEAINV SA**
08. **C.F. nr. 270094**; Nr. Cad. 270094, (S = 577 mp) - Parțial
- Proprietar: **SC GEAINV SA**
09. **C.F. nr. 270108**; Nr. Cad. 270108, (S = 4 663 mp)
- Proprietar: **SC GEAINV SA**
10. **C.F. nr. 270124**; Nr. Cad. 270124, (S = 183 mp) - Parțial
- Proprietar: **SC GEAINV SA**
11. **C.F. nr. 270125**; Nr. Cad. 21317, (S = 42 mp)
- Proprietar: **SC GEAINV SA**
12. **C.F. nr. 270128**; Nr. Cad. 270128, (S = 87 mp) - Parțial
- Proprietar: **SC GEAINV SA**
13. **C.F. nr. 270129**; Nr. Cad. 21322, (S = 1 367 mp)
- Proprietar: **SC GEAINV SA**
14. **C.F. nr. 270130**; Nr. Cad. 21390, (S = 4 997 mp)
- Proprietar: **SC GEAINV SA**

15. **C.F. nr. 270131**; Nr. Cad. 21306, (S = 298 mp)
- Proprietar: **SC GEAINV SA**
16. **C.F. nr. 272152**; Nr. Cad. 272152, (S = 2 222 mp) - Parțial
- Proprietar: **SC GEAINV SA**
17. **C.F. nr. 278534**; Nr. Cad. 21313, (S = 13 800 mp) - Parțial
- Proprietar: **SC GEAINV SA**
18. **C.F. nr. 270126**; Nr. Cad. 270126, (S = 14 mp) - Parțial
- Proprietar: **SC GEAINV SA**
19. **C.F. nr. 270127**; Nr. Cad. 21342, (S = 54 mp)
- Proprietar: **SC GEAINV SA**
20. **C.F. nr. 270088**; Nr. Cad. 270088, (S = 277 mp)
- Proprietar: **SC GEAINV SA**

- **Teren situat in UTR Ve:**

01. **C.F. nr. 259115**; Nr. Cad. 21367, (S = 373 mp) - Parțial
- Proprietar: **SC GEAINV SA**
02. **C.F. nr. 270094**; Nr. Cad. 270094, (S = 577 mp) - Parțial
- Proprietar: **SC GEAINV SA**
03. **C.F. nr. 270124**; Nr. Cad. 270124, (S = 183 mp) - Parțial
- Proprietar: **SC GEAINV SA**
04. **C.F. nr. 270128**; Nr. Cad. 270128, (S = 87 mp) - Parțial
- Proprietar: **SC GEAINV SA**
05. **C.F. nr. 272152**; Nr. Cad. 272152, (S = 2 222 mp) - Parțial
- Proprietar: **SC GEAINV SA**
06. **C.F. nr. 278534**; Nr. Cad. 21313, (S = 13 800 mp) - Parțial
- Proprietar: **SC GEAINV SA**
07. **C.F. nr. 270126**; Nr. Cad. 270126, (S = 14 mp) - Parțial
- Proprietar: **SC GEAINV SA**

Suprafața teren studiat = **36 812 mp.**

- **Teren situat in UTR Lip:**

21. **C.F. nr. 260166**; Nr. Cad. 260166, (S = 2 712 mp)
- Proprietar: **SC GEAINV SA**

- **Teren aflat in proprietatea mun. Cluj-Napoca (UTR Lip) :**

22. **C.F. nr. 316362**; Nr. Top. 7637, (S = 181 mp conf. măsurători)
(S = 3 423 mp conf. C.F.)
- Proprietar: **mun. CLUJ-NAPOCA**

Suprafața TOTALĂ teren studiat în prezentul PUZ = 39 705 mp.

II.02. Descrierea amplasamentului, fond construit existent

- **Teren situat în UTR RiM:**

Terenul studiat are o formă neregulată.

În momentul de față pe amplasament există 23 imobile aflate în curs de desființare, conform **A.D. nr. 49 din 1.07.2010** și **A.D. nr. 101 din 4.11.2015**.

Suprafața construită totală a imobilelor existente este de **17 201 mp**, iar Suprafața construită desfasurată totală este de **32 551 mp** (29 279 mp fără subsoluri).

$POT_{EXISTENT} = 46.73\%$

$CUT_{EXISTENT} = 0.80$

Activitatea industrială inițială a încetat, majoritatea spațiilor fiind complet neutilizate.

Incinta industrială evidențiază o structurare internă mediocră, dezordonată, rezultat al unor dezvoltări, în timp, nesistematice – zonele de acces/primire fiind disfuncționale. Infrastructura urbană este degradată.

Concluzii în urma studiilor de fundamentare :

Spațiul Urban:

- fondul existent în curs de demolare (fosta platforma Tehnofrig) este caracterizat prin densitate și compactitate mare, fapt care duce la o segregare neunitară a spațiului;
- fronturile cvartalului sunt structurate necorespunzător, partea nordică și cea estică a cvartalului prezintă liniile și coerența parcelărilor orașului vechi, cu o imagine generală fragmentată prin alăturarea contrastantă între zonele de servicii și zonele de case semi-urbane;
- grădinile pierd caracterul verde și sunt invadate de mașini, construcții parazitare și deșeuri;
- discrepanța între vecinătatea zonelor rezidențiale colective și unifamilare (case parter) duc la rupturi de scară urbană.

Funcțional:

- aglomerarea de funcțiuni foarte diferite ;
- curțile interioare a imobilelor se caracterizează prin tendința de pătrundere în interiorul lor a activităților comerciale - ducând astfel la diminuarea locuirii ;
- tendința de mixaj a funcțiilor de locuire-comerț-servicii;
 - vânzarea unor imobile (locuințe ale muncitorilor), care au făcut parte din patrimoniul fostei platforme industriale, a dus la disfuncționalități ale acceselor și organizărilor funcționale în interiorul zonei studiate;

Cadrul Natural:

- extinderea fondului construit spre zona posterioară a parcelelor produce o diminuare, fragmentare, un blocaj în ideea unei dezvoltări echilibrate;
- utilizarea irațională a zonelor verzi existente;

- utilizarea grădinilor aferente zonelor de prestări-servicii în alte scopuri;
- mediul rezidențial se bucură de o relație privilegiată cu natura prin prezența grădinilor.

Funcțiuni existente:

În jurul terenului studiat funcțiunea predominantă este locuirea. Din punct de vedere al locuirii, zona are un caracter mixt, atât locuințe individuale cât și locuințe colective - pe str. Maramureșului și str. Papiu Ilarian se găsesc locuințe individuale, iar pe str. Jean Jaures preponderent se găsesc locuințe colective.

Pe terenul pe care se propune prezentul PUZ funcțiunea predominantă este: unități industriale (hale de producție și depozitare).

Regimul de înălțime existent:

În arealul studiat regimul de înălțime este foarte variat, între imobile cu regim de înălțime P/P+1 și imobile de regim de înălțime P+5.

În zona locuințelor individuale regimul de înălțime variază între P și P+2. În zona locuințelor colective regimul de înălțime variază între P+3 și P+5.

În zona halelor individuale, deși regimul de înălțime variază între P și P+2, înălțimea la cornișă a unor unități de producție rivalizează cu cea a unor imobile de locuințe colective cu regim de înălțime mai mare.

- **Teren situat în UTR Ve:**

Fâșie de teren situată de-a lungul Pârâului Nadăș, între acesta și UTR RiM.

Cuprinde, în principiu, porțiuni din parcelele sudice din UTR RiM, ale căror limita de proprietate se întinde până pe malul Pârâului Nadăș.

Malul pârâului este regularizat, fiind mărginit pe ambele laturi de diguri de beton, dar albia Pârâului Nadăș fiind colmatată cu aluviuni prezintă risc de eroziune și surpare a digurilor existente.

Fiind situată ca zonă tampon între Pârâul Nadăș și UTR RiM, terenul împărtășește aceleași disfuncționalități urbanistice cu UTR RiM.

Grădinile și-au pierdut caracterul verde, fiind invadate de mașini, construcții parazitare și deșeuri, creând o imagine dezolantă a zonei.

Nu se vor realiza niciun fel de construcții pe acest teren, în afara circulațiilor auto, velo și pietonale propuse.

- **Teren situat în UTR Lip:**

Terenul studiat, aflat în UTR Lip, are o formă regulată, cu frontul la str. Maramureșului având o lățime de aprox. 24 m și adâncimea de aprox. 125 m.

În momentul de față pe amplasament există 2 imobile, cu regim de înălțime P și suprafață construită totală de 166 mp, propuse a fi desființate.

$POT_{EXISTENT} = 6.12\%$

$CUT_{EXISTENT} = 0.06$

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de un parcelar variat, rezultat al dezvoltării spontane și de regimul de

construire izolat sau cuplat, cu clădiri de locuit de tip tradițional, în special cu case lungi cu latura scurtă la stradă, așezate în lungul unei laturi a parcelei, retrase sau nu din aliniament.

- **Teren aflat în proprietatea mun. Cluj-Napoca (UTR Lip):**

Conform Extrasului C.F. terenul are categoria de folosință „drum”. Geometria terenului nu a putut fi identificată de topograf, astfel încât apare o discrepanță între suprafața măsurată pe teren și suprafața declarată în acte. Terenul este necesar realizării amenajării unitare a spațiului verde propus.

Nu se vor realiza niciun fel de construcții pe acest teren, fiind realizate doar amenajări ale spațiului verde.

Ansamblul propus va cuprinde imobile de locuințe colective și imobile cu funcțiune mixtă (imobile de locuințe colective cu spații de interes public, comerț-servicii, amenajate la parter).

Dat fiind potențialul foarte mare de reconversie și revitalizare a zonei, construirea ansamblului rezidențial propus va duce la dezvoltarea și integrarea unitară atât din punct de vedere arhitectural cât și urbanistic în țesutul mun. Cluj-Napoca.

Criteriile de amplasare principale, care au stat la baza conceptului, au fost legate de realizarea unor clădiri reprezentative, cu un nivel ridicat de calitate, cât și respectarea parametrilor urbanistici pentru zona respectivă.

Totodată se intenționează și îmbunătățirea calității spațiului public prin optimizarea circulației auto, crearea unui sens giratoriu și de sensuri unice care vor fluidiza traficul din zonă, și nu în ultimul rând crearea de noi trasee pietonale care să îmbunătățească accesibilitatea pietonilor pe un areal ce se extinde în afara limitei amplasamentului studiat. Se propune astfel realizarea unei zone de promenadă de-a lungul Pârâului Nadăș care să faciliteze accesibilitatea pe axa Est-Vest, precum și pe axa Nord-Sud prin crearea unei străzi care să facă legătura între str. Maramureșului și str. Fabricii de Chibrituri.

II.03. Regimul tehnic

Conform **PUG mun. Cluj-Napoca** terenul studiat se afla în:

UTR–RiM/PUZ – Restructurarea zonelor cu caracter industrial – Zona mixta;

POT_{max} : 60 %

CUT_{max} : 2.8 ADC/ mp teren

UTR–Lip – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic;

POT_{max} : 35 %

CUT_{max} : 0.9 ADC/ mp teren

UTR–Ve – Zona verde de protecție a apelor sau cu culoar ecologic;

POT_{max} : 1 %

$CUT_{max} : 0.01 \text{ ADC/ mp teren}$

Conform **PUZ aprobat** terenul studiat se afla in:

UTR-CM3* – Zona mixta care grupeaza functiuni complexe de importanta municipala, continand institutii si servicii de interes local, activitati productive mici, nepoluante si locuinte;

$POT_{max} : 35 \%$

$CUT_{max} : 3 \text{ ADC/ mp teren}$

UTR-L3a – Subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2, situate in afara perimetrelor de protectie;

$POT_{max} : 35 \%$

$CUT_{max} : 0.9 \text{ ADC/ mp teren}$

UTR-Ve – Zona verde de protectie a apelor sau cu culoar ecologic;

$POT_{max} : 1 \%$

$CUT_{max} : 0.01 \text{ ADC/ mp teren}$

III.04. Vecinatati

Nord:	Str. Maramuresului; Proprietati particulare
Est:	Proprietati particulare
Vest:	Str. Jean Jaures; Proprietati particulare
Sud:	Paraul Nadas

II.05. Cai de comunicatie - accese

Accesul auto si pietonal pe teren se realizeaza din str. Maramuresului, situata in partea nordica a terenului studiat si din str. Fabricii de Chibrituri, situata in partea sudica a ansamblului.

II.06. Echipare edilitara

Amplasamentul studiat este racordat la toate utilitatile existente in zona, urmand ca imobilele propuse sa se racordeze la acestea. In caz de nevoie, acestea vor fi redimensionate.

SITUATIA PROPUA

II.07. Propuneri

Obiectivul lucrării, Planul Urbanistic Zonal, constă în aprofundarea, dezvoltarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată, aceasta fiind delimitată de: str. Maramureșului la nord și Pârâul Nadăș la sud, între str. Jean Jaures și str. Papiu Ilarian.

Planul Urbanistic Zonal stabilește amplasamentele construcțiilor prevăzute a se edifica în viitor, integrarea și armonizarea acestora cu cele existente și cu cadrul natural, organizarea circulației carosabile și pietonale și asigurarea unor legături corespunzătoare cu celelalte zone funcționale ale cartierului.

Principalele probleme urmărite în dezvoltarea P.U.Z.-ului sunt următoarele :

- organizarea arhitectural-urbanistică a zonei, prin stabilirea amplasamentului noilor construcții prevăzute a se realiza în zonă și încadrarea acestora într-o soluție de ansamblu coerentă;

- transformarea zonei, pe care se afla la momentul acesta o serie de hale lăsate în paragină și o construcție la faza de structură, prin asigurarea elementelor de regulament de urbanism care sa faca posibilă edificarea coerentă a viitoarelor construcții, în armonie cu fondul construit existent, dar și cu elementele naturale înconjurătoare;

- creșterea calității spațiului public, crearea unei ambiențe urbane atrăgătoare și a unei imagini arhitecturale contemporane și interesante;

- construirea unui centru de interes pe malul Pârâului Nadăș;

- diversificarea funcțiunilor și creșterea gradului de dotare al zonei și amplificarea interesului pentru locuitorii acestei zone;

- reglementarea modului de amplasare, dimensionare, conformare și deservire edilitară pentru realizarea unui imobil mixt rezidențial ce va adăposti și spații comerciale și servicii;

- completarea și dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare;

- POT, CUT, regim de înălțime și funcțiuni propuse;

- organizarea circulației carosabile și pietonale și racordarea acestora la circulația existentă în zonă;

- circulația judiciară a terenurilor;

- aliniamente și retrageri impuse.

Se propune :

- Revocarea UTR-urilor CM3* si L3a stabilite prin '**PUZ – str. Fabricii de Chibrituri nr. 5-11, str. Maramuresului, str. Jean Jaures – platforma Tehnofrig**', aprobat prin **HCL nr. 265 din 15 iulie 2010**, pe suprafata terenului studiat si elaborarea unui PUZ-PUD nou, in conformitate cu noul PUG al mun. Cluj-Napoca, pentru construirea unui Ansamblu rezidential in incinta terenului studiat.
- Comasarea parcelelor existente aflata pe terenul studiat in prezenta documentatie si dezmembrarea terenului rezultat conform noii planimetrerii propuse.

- Construirea unui ansamblu cu functiune mixta (comert+locuire colectiva) cu regim de inaltime maxim S+P+8E+ER
- Realizarea unui drum de legatura intre str. Maramuresului si str. Fabricii de Chibrituri.
- Realizarea unui nou pod auto peste Paraul Nadas
- [Amenajarea unui sens giratoriu la intersectia str. Maramuresului, str. Nicolae Teclu si a drumului de legatura propus.](#)
- Desfiintarea imobilelor existente situate pe str. Maramuresului nr. 48, cu suprafata construita totala de 166 mp, in vederea realizarii drumului de legatura intre str. Fabricii de Chibrituri si str. Maramuresului, conf. recomandarii CTATU.

Tema de proiect, stabilita de comun cu beneficiarul, prevede elaborarea unei documentatii PUZ pe terenul studiat pentru construirea unui ansamblu de locuinte colective, cu regim de inaltime cuprins intre S+P+3E+ER si S+P+8E+ER, cu apartamente de 1, 2, 3 si 4 camere. Suprafata construita propusa este de **8 047 mp**, iar Suprafata construita desfasurata este de **83 793 mp (65 043 mp fara spatii tehnice – Subsol)**.

La nivelul Etajului Tehnic se vor amplasa centrala termica a imobilului si panouri solare.

Se propune schimbarea UTR-ului parcelelor studiate, din RiM in RiM* (regim de inaltime S+P+8E+ER, POT=60%, CUT=2.8).

Ansamblul propus va cuprinde imobile de locuinte colective si imobile cu functiune mixta (imobile de locuinte colective cu spatii de interes public, comert-servicii, amenajate la parter).

Dat fiind potentialul foarte mare de reconversie si revitalizare a zonei, construirea ansamblului rezidential propus va duce la dezvoltarea si integrarea unitare atat din punct de vedere arhitectural cat si urbanistic in tesutul mun. Cluj-Napoca.

Criteriile de amplasare principale, care au stat la baza conceptului, au fost legate de realizarea unor cladiri reprezentative, cu un nivel ridicat de calitate cat si respectarea parametrilor urbanistici pentru zona respectiva.

Solutia propusa este rezultatul unor intense negocieri intre interesele beneficiarului, interesele mun. Cluj-Napoca, reprezentate de Comisia CTATU de a sistematiza zona studiat si interesele tuturor vecinilor de pe str. Jean Jaures – situata la Vest de terenul studiat, str. Maramuresului – situata la Nord de terenul studiat si str. Papiu Ilarian – situata la Est. Varianta finala a ansamblului propus este riguros fundamentata, astfel incat se poate considera ca actuala documentatie poate tine loc si de PUD al terenului studiat.

Avand in vedere starea actuala degradata a zonei studiate, cu disfunctionalitati in ceea ce priveste accesele, circulatiile interioare, cu structura interna dezordonata, mediocra si luand in considerare revitalizarea zonei prin sistematizarea propusa a terenului, realizarea drumului de legatura intre str. Maramuresului si str. Fabricii de Chibrituri, realizarea podului auto peste paraul Nadas se poate considera ca investitia propusa este mai mult decat oportuna pentru mun. Cluj-Napoca.

II.08. Organizarea circulatiei, parcaje, accese

Accesul auto si pietonal in incinta se va face, in continuare, din str. Maramuresului, situata in partea nordica a ansamblului propus si din str. Fabricii de Chibrituri, situata in partea sudica a terenului studiat.

Pentru circulatiile auto in incinta ansamblului propus se vor realiza 2 strazi noi: o strada care va face legatura intre str. Maramuresului si str. Fabricii de Chibrituri, cu latimea totala de 14.00 m (profilul III.G – 14 m, zona locuinte colective, din Anexa 6 - RLU Cluj) si o strada cu sens unic de circulatie, cu latimea totala de 9.00 m (profilul IV.2 – 9 m, zona rezidentiala, bucla cu sens unic, din Anexa 6 - RLU Cluj).

Strada de legatura intre str. Maramuresului si str. Fabricii de Chibrituri va porni de la intersectia str. Maramuresului cu str. Nicolae Teclu si se va lega la str. Fabricii de Chibrituri in zona Dedeman. Pentru regularizarea circulatiei, se propune construirea unui pod nou peste Paraul Nadas, astfel incat accesul din str. Fabricii de Chibrituri pe sit sa se faca in linie dreapta, iar la intersectia cu str. Maramuresului se va amenaja un sens giratoriu.

Drumul de acces din str. Maramuresului, existent, va fi regularizat si transformat intr-o strada cu sens unic de circulatie.

Parcarile necesare ansamblului propus se vor amenaja in cadrul subsolurilor imobilelor propuse si pe marginile strazilor propuse. Retragerea imobilelor propuse fata de parcarile amenajate in incinta studiata va fi de minim 5.00 m.

Pe malul Paraului Nadas se propune amenajarea unei zone de promenada : o alee pietonala cu latimea de 1.50 m si o pista de biciclete cu 2 sensuri de circulatie, cu latimea de 3.00 m.

Circulatia bicicletelor se va putea efectua pe zona carosabila a celor 3 strazi propuse, conform Anexei 6 la RLU Cluj sau pe pista de biciclete propusa a fi amenajata pe malul Paraului Nadas.

Circulatiile auto in interiorul Ansamblului propus vor avea caracter privat, cu acces doar pentru locatari si vizitatorii acestora.

II.09. Regimul de aliniere

Fata profilul drumurilor propuse imobilele de locuinte colective se vor retrage cu cel putin 3.00 m, iar fata de limitele de proprietate posterioare se vor retrage cu jumatate din inaltimea masurata la cornisa, dar nu mai putin de 4.50 m.

Fata de drumurilor propuse imobilele cu functiune mixta nu trebuie sa fie retrase, iar fata de limitele de proprietate posterioare se vor retrage cu jumatate din inaltimea masurata la cornisa, dar nu mai putin de 4.50 m.

II.10. Regimul de inaltime propus

- **Teren situat in UTR RiM*:**

Imobil **A01**: S+P+Mez+4E+ER

Imobil **A02**: S+P+4E+ER

Imobil **A03**: S+P+4E+ER

Imobil **C01**: S+P+6E+ER

Imobil **D01**: S+P+3E+ER

Imobil **B01**: S+P+5E+ER

Imobil **B02**: S+P+8E+ER

Imobil **A04**: S+P+6E+ER

Imobil **B03**: S+P+Mez+7E+ER

Imobil **B04**: S+P+Mez+7E+ER

Imobil **E01**: S+P+Mezanin

Inaltimea maxima la aticul etajului retras nu va depasi 29 m fata de cota terenului amenajat, iar inaltimea maxima a Etajului Retras nu va depasi 32 m. Inaltimea Etajului tehnic nu va depasi 35 m, calculata de la cota terenului amenajat, in cadrul imobilelor cu regim de inaltime S+P+Mez+7E+ER+ETh.

II.11. Structura

Structura cladirilor propuse va fi pe cadre, formata din stalpi, grinzi si plansee din beton armat. Fundatiile vor fi din beton armat, de tip radier general.

II.12. Utilitatile edilitare

Imobilele propuse se vor racorda la toate retelele edilitare existente. In caz de nevoie, acestea vor fi redimensionate.

II.13. Depozitarea si evacuarea deseurilor

Deseurile vor fi depozitate in spatii special amenajate in interiorul ansamblului si vor fi evacuate cu ajutorul firmelor de specialitate.

II.14. Bilant teritorial – teren studiat

SITUATIE EXISTENTA

FUNCTIUNI	UTR RiM		UTR Lip	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TOTALA TEREN	36 812	100	2 712	100
CONSTRUCTII	17 201	46.73	166	6.12
CIRCULATII AUTO, PARCARI	6 950	18.88	20	0.74
CIRCULATII PIETONALE	-	-	23	0.85
TEREN NEAMENAJAT	12 661	34.39	2 503	92.29
SPATII VERZI	-	-	-	-

- Teren situat in **UTR RiM**:

S_{TOTALA TEREN} = 36 812 mp

S_{CONSTRUITA EXISTENTA} = 17 201 mp

S_{CONSTRUITA DESFASURATA EXISTENTA} = 32 551 mp

S_{CONSTRUITA DESFASURATA EXISTENTA} = 29 279 mp (fara spatii tehnice – Subsol)

POT_{EXISTENT} = 46.73%

CUT_{EXISTENT} = 0.80

- Teren situat in **UTR Lip**:

S_{TOTALA TEREN} = 2 712 mp

S_{CONSTRUITA EXISTENTA} = 166 mp

S_{CONSTRUITA DESFASURATA EXISTENTA} = 166 mp

POT_{EXISTENT} = 6.12%

CUT_{EXISTENT} = 0.06

- Teren aflat in proprietatea **mun. Cluj-Napoca**:

$S_{TOTALA\ TEREN} = 181\text{ mp (conf. masuratori)}$
 $3\ 423\text{ mp (conf. C.F.)}$
 $S_{CONSTRUITA\ EXISTENTA} = 0.00\text{ mp}$
 $S_{CONSTRUITA\ DESFASURATA\ EXISTENTA} = 0.00\text{ mp}$
 $POT_{EXISTENT} = 0.00\%$
 $CUT_{EXISTENT} = 0.00$

SITUATIE PROPUSA

FUNCTIUNI	UTR RiM		UTR Lip	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TOTALA TEREN	36 812	100	2 712	100
CONSTRUCTII	8 047	25.00	-	-
CIRCULATII AUTO, PARCARI	5 754	15.63	1 088	40.12
CIRCULATII PIETONALE	3 706	6.93	537	19.80
TERASE INIERBATE	8 255	22.42	-	-
SPATII VERZI	11 050	30.02	1 087	40.08

- Teren situat in **UTR RiM***:

$S_{CONSTRUITA\ PROPUSA} = 8\ 047\text{ mp}$
 $S_{CONSTRUITA\ DESFASURATA\ PROPUSA} = 83\ 793\text{ mp}$
 $S_{CONSTRUITA\ DESFASURATA\ PROPUSA\ (FARA\ SUBSOL)} = 65\ 043\text{ mp}$
 $POT_{PROPUS} = 25.00\%$
 $CUT_{PROPUS} = 1.80$

- Teren situat in **UTR Lip**:

$S_{CONSTRUITA\ PROPUSA} = 0.00\text{ mp}$
 $S_{CONSTRUITA\ DESFASURATA\ PROPUSA} = 0.00\text{ mp}$
 $POT_{PROPUS} = 35.00\%$
 $CUT_{PROPUS} = 0.90$

$S_{CONSTRUITA\ PROPUSA/ANSAMBLU} = 8\ 047\text{ mp}$
 $S_{CONSTRUITA\ DESFASURATA\ PROPUSA/ANSAMBLU} = 83\ 793\text{ mp}$

S_{CONSTRUITA DESFASURATA PROPUSA/ANSAMBLU} = **65 043 mp** (fara spatii tehnice – Subsol)

Nr. apartamente_{PROPUSE/ANSAMBLU} = **661**

Spatii comerciale

- Nr. spatii comerciale propuse = 6
- Suprafata utila estimata = 1 400 mp

Nr. locuri de parcare_{PROPUSE/ANSAMBLU} = **700**

- Nr. parcare amenajate la Subsol = 593
- Nr. parcare amenajate in incinta = 107

- **Necesar nr. locuri de parcare = 700**

- Necesari apartamente = 661
- Necesari spatii comerciale = 31
- Necesari spatii servicii = 8

SPATII VERZI_{PROPUSE}

- **UTR RiM*** = **11 050 mp** (30.02%)
- **UTR Lip** = **1 087 mp** (40.08%)

II.14. Bilant teritorial – UTR RiM

SUPRAFATA TEREN STUDIAT: 36 812 mp

SUPRAFATA TEREN ALTE PARCELE: 3 168 mp

SUPRAFATA TOTALA TEREN : 39 980 mp

SUPRAFATA CONSTRUITA TOTALA:

- **EXISTENT: 19 362 mp**
 - Teren studiat: **17 201 mp**
 - Alte parcele: **2 161 mp**
- **PROPUS: 10 208 mp**
 - Teren studiat: **8 047 mp**
 - Alte parcele: **2 161 mp**

SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA:

- **EXISTENT: 42 876 mp**

- Teren studiat: **32 551 mp**
- Alte parcele: **10 325 mp**
- PROPUS: **94 118 mp**
 - Teren studiat: **83 793 mp**
 - Alte parcele: **10 325 mp**

SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA (fara SUBSOL):

- EXISTENT: **39 604 mp**
 - Teren studiat: **29 279 mp**
 - Alte parcele: **10 325 mp**
- PROPUS: **75 368 mp**
 - Teren studiat: **65 043 mp**
 - Alte parcele: **10 325 mp**

POT:

- EXISTENT UTR RiM: **48.43%**
- PROPUS UTR RiM: **26.00%**

CUT:

- EXISTENT UTR RiM: **1.00**
- PROPUS UTR RiM: **1.90**

III. Surse de poluanti si instalatii pentru retinerea, evacuarea si dispersia poluantilor in mediu

Modul de asigurare cantitativa si calitativa a utilitatilor

Ansamblul va fi bransat la toate utilitatile existente in zona si anume alimentare cu apa potabila, canalizare menajera si pluviala, retea de distributie a gazelor naturale, curent electric. Toate bransamentele se vor realiza conform proiectelor de specialitate avizate in prealabil.

1. Protectia calitatii apelor

Apele menajere rezultate din exploatarea zilnica a cladirilor nu se incadreaza in categoria celor periculoase si nu prezinta pericol de poluare. Apele uzate vor fi colectate si deversate in sistemul de canalizare menajera publica. Apele pluviale provenite de pe platformele pietonale si carosabile vor fi colectate si transportate in reseaua publica de canalizare pluviala, acestea din urma fiind tratate in prealabil intr-un separator de hidrocarburi.

2. Protectia aerului

Ansamblul propus nu va adaposti activitati care sa genereze poluare excesiva a aerului.

3. Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor

Ansamblul nu va fi dotat cu echipamente care sa genereze zgomote sau vibratii. Nu sunt necesare amenajari suplimentare care sa protejeze impotriva zgomotului si a vibratiilor.

4. Protectia impotriva radiatiilor

Cladirile, impreuna cu dotarile aferente, nu vor genera niciun fel de radiatii periculoase. In apropiere nu exista surse cunoscute de radiatii astfel ca nu sunt necesare masuri suplimentare de protejare a oamenilor din interior. Impotriva radiatiilor solare vor fi luate masuri care au ca scop final marirea confortului in interior in perioada calda si reducerea consumului de energie, prin amplasarea de sisteme de umbrire si prin folosirea unei sticle cu factor solar cat mai redus.

5. Protectia solului si a subsolului

Pentru protectia solului si a subsolului au fost luate masuri de colectare si gestionare a apelor meteorice, masuri de gestionare corespunzatoare a deseurilor si masuri de pavare a spatiilor pietonale.

6. Protectia ecosistemelor terestre si acvatic

Instalatiile propuse nu constituie surse de poluare ecosistemelor terestre sau acvatic. Nu sunt necesare masuri de protectie a ecosistemelor deoarece nu vor exista factori care sa le ameninte. Prin amplasarea acestei constructii pe lotul studiat nu are loc o modificare semnificativa a factorilor de mediu.

7. Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public

Ansamblul propus se afla intr-o zona semi-centrala a municipiului Cluj-Napoca, mediu populata datorita functiunilor din zona, insa in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice sau arhitecturale. Noul ansamblu nu va agresa alte cladiri sau obiective din zona, acesta respectand indiciile urbanistici si retragerile in vigoare.

Instalatiile propuse nu constituie surse de poluare pentru asezarile umane

8. Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament.

Deseurile generate nu se incadreaza in categoria celor periculoase sau cu potential de contaminare, fiind doar deseuri uzuale. Toate aceste deseuri vor fi colectate in containere etanse din plastic cu capac, acestea fiind amplasate in locuri

special amenajate, urmand ca evacuarea lor sa se faca periodic, conform unui orar prestabilit, de catre o firma autorizata.

9. Gospodarirea substantelor toxice si periculoase.

Nu este cazul

IV. Prevederi pentru monitorizarea mediului

Nu este cazul.

V. Justificarea incadrarii proiectului, dupa caz, in prevederile altor acte normative nationale care transpun legislatia comunitara

Nu este cazul.

VI. Lucrari necesare organizarii de santier

Lucrarile necesare organizarii de santier presupun amplasarea unor baraci modulare si a unor toalete ecologice in incinta amplasamentului precum si a unei rampe de curatare pneuri amplasata in interiorul proprietatii, in imediata vecinatate a accesului auto. Toaleta ecologica si baraca modulara vor fi amplasate la limita estica a dalajului auto, in apropierea limitei nordice de proprietate.

Lucrarile necesare organizarii de santier nu constituie surse de poluare pentru mediul inconjurator astfel ca impactul asupra mediului se considera minim si nu prevad masuri pentru controlul emisiilor de poluanti in mediu.

VII. Lucrari de refacere a amplasamentului la finalizarea investitiei, in caz de accidente si/sau la incetarea activitatii

Nu este cazul.

Intocmit,
CAD Designer **Ciprian Miron**

Sef de proiect,
arh. Claudiu Botea