

FOAIE DE TITLU

DENUMIREA LUCRARI:

**" PUZ : INSTITUIRE SUBZONA S_Et IN CADRUL UTR Lip, PENTRU
CONSTRUIRE CLADIRI DE BIROURI SI ALTE FUNCTIUNI "**
Cluj-Napoca, str. Sarmisegetuza nr.11-13

BENEFICIAR:

NEAG ALEXANDRU
Cluj-Napoca, str. Paltinis nr.18

PROIECTANT:

SC "ARHIMOBIL" SRL
Cluj-Napoca, Seceratorilor nr.5A
J 12/578/1995 TELEFON: 0740.170.256

BORDEROU

A. PIESE SCRISE:

VOLUMUL 1: MEMORIU DE PREZENTARE

INTRODUCERE

STADIUL ACTUAL DE DEZVOLTARE

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

COCLUZII

ANEXE

VOLUMUL 2: REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

B. PIESE DESENATE:

PLANSA NR.1: INCADRARE IN MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

PLANSA NR.1': INCADRARE IN PUG CLUJ-NAPOCA

PLANSA NR.2: PLAN DE SITUATIE EXISTENT

PLANSA NR.3: PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE

PLANSA NR.4: PLAN REGLEMENTARI EDILITARE

PLANSA NR.3: TITLUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

PLANSA NR.6 MOBILARE URBANISTICA

COLECTIV DE ELABORARE:

SEF PROIECT: prof. dr. arh. IANCU ADRIAN

PROIECTANT: arh. FLORIN DASCAL

VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

" PUZ : INSTITUIRE SUBZONA S_Et IN CADRUL UTR Lip, PENTRU CONSTRUIRE CLADIRI DE BIROURI SI ALTE FUNCTIUNI "

Cluj-Napoca, str. Sarmisegetuza nr.11-13

- Beneficiar: Neag Alexandru, Cluj-Napoca, str. Paltinis nr. 18
- Proiectant general: SC ARHIMOBIL SRL, Cluj-Napoca, str. Seceratorilor nr. 5A
- Data elaborarii: ianuarie 2019

1.2. Obiectul PUZ

Obiectul principal al Planului Urbanistic Zonal il constituie propunerea de reglementare a terenurilor situate in Cluj-Napoca pe strada Sarmisegetuza nr.11-13 , adica terenurile identificate prin nr. CF/ nr. Cad.: 330506 si 311875 .

Pe terenurile situate in prima parte a strazii Sarmisegetuza nr.11-13 se propune realizarea unui ansamblu mixt care va avea functiuni de birouri si altele.

Terenurile se incadreaza, conform PUG Cluj-Napoca partial in UTR Lip si partial in UTR Ve. Pentru UTR Ve nu se propune nici o modificare.

Pentru terenurile situate in UTR Lip se propune instituirea unei subzone S_Et, operatiune permisa de RLU PUG Cluj-Napoca.

Suprafata totala teren = 1627 mp.

Pentru operatiunile prevazute in aceasta documentatie s-a solicitat si obtinut un aviz de oportunitate premergator acestei documentatii. Aviz de oportunitatenr. 1051 din 19.11.2018.

1.3. Surse documentare

- Studii urbanistice elaborate anterior: PUG in vigoare;
- Studiile de fundamentare intocmite pentru prezenta documentatie sunt: Studiu topografic vizat de OCPI; Studiu geotehnic.

2. STADIUL ACTUAL DE DEZVOLTARE

2.1. Evolutia zonei

- Caracteristici semnificative ale zonei. Zona studiata are, in prezent un caracter mixt, in care exista functiunile de locuire, de cazare, birouri, de alimentatie publica si servicii.
- Potential de dezvoltare. Zona are potentialul de dezvoltare a

functiunilor prevazute in aceasta documentatie, motiv pentru care a fost si prevazuta in PUG posibilitatea instituirii unei subzone S_Et,(zona de activitati economice cu caracter tertiar) in cadrul utr Lip.

- Constructiile propuse se incadreaza atat in UTR S_Et cat si in PUG actual al municipiului Cluj-Napoca.

2.2 Incadrarea in localitate

- Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii: zona se afla situata in partea de est a municipiului Cluj-Napoca, in imediata vecinatate cu malul nordin al Lacului Gheorgheni..

- Relationarea zonei cu localitatea. Fiind adiacenta strazii Sarmisegetuza, zona studiata beneficiaza de echipare edilitare, legaturi cu transportul public in apropiere, servicii etc.

2.3. Elementele cadrului natural.

- Relieful prezinta declivitate pe directia longitudinala nord-sud, adica o panta descrescatoare de la nord spre sud (inspre Lacul Gheorgheni), de aproximativ 10 m.

- Terenul de fundare: conform studiului geologic, se va respecta adancimea de fundare prevazuta in acesta.

2.4. Circulatia.

Strada Sarmisegetuza este una din arterele secundare ale orasului, dar una din arterele principale ale cartierului Intre Lacuri, strada aflata in continuarea strazii Dunarii.

2.5. Ocuparea terenurilor.

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata: Zona este caracterizata de prezenta unor cladiri cu functiuni si dimensiuni variate. Astfel, in partea vestica se gaseste un ansamblu mixt care are locuinte colective si functiuni de birouri sau spatii comerciale pa parter, avand un regim de inaltime 2S+P+6 iar cu o parcela mai la vest, la strada Al. Vaida Voievod se gaseste un camin studentesc cu regim de inaltime S+P+11.

In partea de est a parcelelor studiate exista terenuri neconstruite si apoi cateva locuinte cu regim de inaltime parter sau P+1. La nord se gaseste strada Sarmisegetusa iar la sud o zona verde si Lacul Gheorgheni in jurul caruia se gasesc spatii verzi, birouri locuinte si complexul comercial Iulius Mall.

Pe parcelele studiate nu se gasesc constructii. Pe parcela cu nr. Cad. 278513 aflata la vest – cu front la strada Sarmisegetusa – se gaseste o cladire, aflata in proprietatea Fundatiei cultural-umanitare Henri Coanda Oradea in care se desfasoara activitati de tip birouri si cursuri de pregatire postliceala.

Fundatia cultural-umanitara Henri Coanda Oradea are intentia de a dezvolta un ansamblu de cladiri destinate activitatilor de tip birouri precum si a unor spatii de invatamant specifice domeniului de activitate.

- Relationari intre functiuni. Pe terenul reglementat nu exista constructii
- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit: parcela este neconstruita.
- Aspecte calitative ale fondului construit: nu este cazul.
- Asigurarea cu servicii a zonei: exista retele de utilitati pe strada

Sarmisegetuza .

- Asigurarea cu spatii verzi: nu exista spatii verzi special amenajate in interiorul sau in vecinatatea parcelei studiate. Zonele verzi amenajate se gasesc pe latura sudica a Lacului Gheorgheni, latura nordica nu a beneficiat de amenajarile propuse si realizate pe latura sudica.
- Existenta unor riscuri naturale: nu este cazul.
- Principalele disfunctionalitati: nu este cazul

2.6. Echipare edilitara: strada Sarmisegetuza este echipata complet din punct de vedere edilitar.

2.7. Probleme de mediu: nu exista probleme deosebite de mediu in zona.

2.8. Optiuni ale populatiei: conform rezultatelor procedurii de consultare a populatiei.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.

La baza documentatiei stau doua studii de fundamentare.

Conform Studiului topografic anexat prezentei documentatii urbanistice parcela studiata si reglementata are o latura cu acces din strada Sarmisegetuza si o panta mare care descreste de la nord spre sud.

Datele geologice si ale terenului de fundare sunt prezentate in Studiul geotehnic anexat.

3.2. Prevederi ale PUG.

Planul urbanistic general al municipiului Cluj-Napoca incadreaza parcelele studiate in Unitatea teritoriala de referinta (conform Plansei nr. 02 si 03): in UTR Lip – locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe parcelar de tip periferic , si partial in UTR Ve.

In urma studiului efectuat prin aceasta documentatie se propune instituirea unei subzone de activitati economice cu caracter tertiar, in zona cu caracter residential adica UTR S_Et..pentru UTR Ve nu se propune nici o modificare, doar se va amenaja zona verde.

3.3. Valorificarea cadrului natural.

In zona studiata exista Lacul Gheorgheni si o portiune prevazuta in pug Cluj-Napoca ca UTR Ve-zona verde de protectie a apelor, sau cu rol de culoar ecologic.

In urma interventiilor prevazute prin aceasta dosumentatie se propune imbunatatirea amenajarilor pe culoarul Ve ce apartine beneficiarilor, si o eventuala deschidere inspre lac prin intermediul unor functiuni prevazute si acceptate de Planul urbanistic general al Municipiului Cluj-Napoca.

3.4. Modernizarea circulatiei.

Accesul se face din strada Sarmisegetuza.

Se propune modernizare accesului din strada Sarmisegetuza, prin realizarea unui acces carosabil cu latimea de 5m, si a unui trotuar pietonal, cu latimea de 1m.

Stationarea autovehiculelor se va realiza in interiorul parcelei, in exterior si in parcare subterana a viitorului imobil.

Se propun maxim 24 de locuri de parcare.

3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici.

3.5.1. Zonificare functionala propusa (conform Plansei nr. 03- Plan reglemenatri urbanistice.).

3.5.2. Reglementari:

Pentru terenurile situate in UTR Lip se propune instituirea unei subzone S_Et, operatiune permisa de RLU PUG Cluj-Napoca. Pentru UTR Ve nu se propune nici o modificare.

Reglementarile pentru parcele vor fi preluate in Regulamentul local de urbanism aferent PUG actual.

3.5.3. Bilant teritorial / Indici urbanistici

BILANT TERITORIAL					INDICI URBANISTICI							
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS		SPATII VERZI / AMENAJARI				ALEI, PLATFORME, ETC			
	mp	%	mp	%	EXISTENT		PROPUS		EXISTENT		PROPUS	
S teren	1627	100	1627	100	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
UTR Lip	1190	73.14	401	24.64	0	0	0	0	0	0	401	100
UTR Ve	437	26.86	437	26.86	0	0	437	100	0	0	0	0
UTR S_Et	0	0	789	48.50	0	0	0	0	0	0	474	60

INDICI URBANISTICI			
UTR S_Et	POT Maxim = 40%	UTR Ve	POT Maxim = 1%
	CUT Maxim = 2.2		CUT Maxim = 0.01

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare.

- Alimentare cu apa: constructiile viitoare se vor racorda la reseaua existenta in zona.
- Canalizare: constructiile viitoare se vor racorda la reseaua existenta in zona.
- Alimentare cu energie electrica: constructiile viitoare se vor racorda la reseaua existenta.
- Telecomunicatii; constructiile viitoare se vor racorda la reseaua existenta in zona.
- Alimentarea cu caldura: in zona nu exista retele de alimentare cu agent termic.
- Alimentarea cu gaze: constructiile viitoare se vor racorda la reseaua existenta in zona.
- Gospodarie comunala: evacuarea deseurilor se va asigura prin firmele care asigura aceste servicii din zona.

3.7. Protectia mediului.

- Diminuarea surselor de poluare: in zona nu exista surse de poluare; constructiile propuse nu cuprind functiuni care polueaza.
- Prevenirea producerii riscurilor naturale: nu este cazul.

- Epurarea si preepurarea apelor uzate: apele uzate se vor deversa in retea de canalizare a orasului.
 - Recuperarea terenurilor degradate (nu este cazul), consolidari de maluri (nu este cazul), plantari de zone verzi: se propune amenajarea zonei situate in utr Ve, aflata in proprietatea beneficiarilor , conform plansei 06.
 - Protejarea bunurilor de patrimoniu: nu este cazul.
 - Refacerea peisagistica si reabilitare urbana: nu este cazul.
 - Valorificarea potentialului turistic si balnear: nu este cazul.
 - Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore: nu este cazul.
- 3.8. Obiective de utilitate publica: nu exista in zona.

4. CONCLUZII

Prin prezenta solicitare beneficiarii respecta intocmai prevederile PUG.
Toate costurile vor fi suportate de investitorii privati.

Consecintele economice: se va crea o investitie care va contribui la bugetul local precum si locuri de munca noi.
Se va activa cu functiuni tertiare (alimentatie publica etc) si se vor amenaja zonele adiacente malului nordic al Lacului Gheorgheni.

5. ANEXE

Avize

Extrase de carte funciara

Extras din PUZ adopta cu HCL 89/2011

Extras din PUD adoptat prin HCL 613/2005

Intocmit
Prof. dr. arh. Adrian Iancu
arh. Dascal Florin

VOLUMUL 2 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

UTR – S_Et

Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial

Art.1. Utilizări admise:

(a) administrative – birouri, sedii de companii etc.; (b) financiar-bancare; (c) comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, alimentație publică; (d) servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere; (e) cazare turistică; (f) cercetare științifică; (g) culturale; h) parcare, garaje

Art.2. Utilizări interzise – orice altă funcțiune cu excepția celor de la Art.1.

Art.3. Caracteristici ale parcelelor: se consideră contribuibilă parcela care îndeplinește, cumulativ, următoarele condiții: Smin = 450 mp; front min.=15 m spre spatiul public; acces dintr-un drum (strada) public direct sau prin servitute.

Art. 4. Amplasarea clădirilor față de aliniament: pe limita spre UTR Ve.

Art.5. Amplasarea față de limitele parcelei: min. 4 m.

Art.6. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: cf. Cod Civil.

Art.7. Circulații și accese auto pietonale: este obligatoriu cel puțin un acces pietonal și un acces carosabil din circulație publică, direct sau prin servitute de trecere.

Art.8. Staționarea și parcare autovehiculelor este admisă numai în interiorul parcelei, conform Anexei nr.2 – Necesari de parcaje – RLU PUG Cluj-Napoca aprobat prin HCL 579 din 6 iunie 2018.

Art.9. Înălțimea maximă a clădirilor: 2S(D) + P +2.

Art.10. Aspectul exterior al construcțiilor: fatade cu materiale moderne de calitate superioara (sticla, metal, materiale ceramice, etc.

Art.11. Condiții de echipare edilitară – constructiile vor fi racordate la toate tipurile de rețelele edilitare.

Art.12 – Spații verzi: min 20% din suprafața totala, in corelare si cumulativ cu suprafetele incluse in UTR Ve ale parcelelor initiale, cuprinse in teritoriul actualului PUZ.

Art.13. Împrejmuiri: se recomandă păstrarea spațiului neîmprejmuit în interiorul ansamblului și spre Lacul Gheorgheni. În cazul în care sunt necesare împrejmuiri spre limitele de proprietate acestea se vor realiza din panouri tip plasa sudată (sau similare) transparente.

Art.14. Firme, reclame, signalistică: sunt interzise reclamele de orice tip și firmele cu lumina intermitentă. Elementele de signalistică vor face parte din proiectul de autoritate al clădirilor sau vor fi autorizate separat.

Art.15. Indicatori urbanistici: POT maxim =40%; CUTmaxim = 2,2.

Art.16. Alte reglementări: se vor aplica – cumulativ și concomitent - toate regulile cuprinse în prezentul regulament local de urbanism precum și în toate legile, normele și normativele în vigoare.

UTR – Ve

Zona verde de protecție a Lac Gheorgheni

Art.1. Utilizări admise: plantatii; alei pietonale, mobilier urban pentru sport sau odihna.

Art.2. Utilizări interzise – orice altă funcțiune cu excepția celor de la Art.1.

Art.3. Caracteristici ale parcelelor:conform situației existente.

Art.4. Amplasarea clădirilor față de aliniament: nu este cazul.

Art.5. Amplasarea față de limitele parcelei: nu este cazul.

Art.6. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: nu este cazul.

Art.7. Circulații și accese auto pietonale: alei pietonale.

Art.9. Staționarea și parcare autovehiculelor: nu este cazul.

Art.10. Înălțimea maximă a clădirilor: nu este cazul.

Art.11. Aspectul exterior al construcțiilor: materiale moderne usoare.

Art.12. Condiții de echipare edilitară – construcțiile vor fi racordate la toate tipurile de rețelele edilitare.

Art.13 – Spații verzi: min 70% din suprafața totală.

Art.14. Împrejmuiri: se recomanda pastrarea spatiului neîmprejmuit.

Art.15. Firme, reclame, signalistica: sunt admise elemente de signalistica pentru orientare.

Art.16. Indicatori urbanistici: POT maxim = 1%; CUTmaxim = 0,01.

Intocmit
Prof. dr. arh. Adrian Iancu
arh. Dascal Florin