

MEMORIU DE PREZENTARE

intocmit in conformitate cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobarea reglementarii tehnice „GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL”

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii: **P.U.Z. - INSTITUIRE SUBZONA DE INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE SAU DE INTERES PUBLIC IN ZONA CU CARACTER REZIDENTIAL**
conf. Aviz de Oportunitate nr. 685 din 24.07.2018

Amplasament lucrare: loc. Cluj-Napoca, str. Aleea Azur, nr. cad. 309463, 309944

Beneficiari: PAROHIA SF. IOAN BOTEZATORUL

Proiectant: S.C. ARHIDOM S.R.L. Cluj

Proiect nr. : 34/2016

Data elaborarii: decembrie 2019

1.2. Obiectul PUZ

Scopul elaborarii acestui P.U.Z. il constituie instituirea unei subzone de institutii si servicii publice sau de interes public in zona cu caracter rezidential, in vederea realizarii unui lacas de cult (biserica ortodoxa), a unei locuinte de serviciu (casa parohiala) si instituirea unei subzone cu spatiu verde – scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat.

Pentru prezentul PUZ s-a obtinut Avizul de Oportunitate nr. 685 din 24.07.2018.

1.3. Surse documentare

- PUG Cluj-Napoca aprobat cu HCL nr. 493/2014
- Certificat de Urbanism nr. 1844 din 10.05.2018 emis de Primaria Mun. Cluj-Napoca
- Ridicare topo vizata OCPI
- Aviz de Oportunitate nr. 685 din 24.07.2018.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. Evolutia zonei

Teritoriul studiat prin Planul Urbanistic Zonal, conform Avizului de Oportunitate nr. 685/24.07.2018, este zona de locuinte cu regim redus de inaltime – individuale si colective mici, situata in cartierul Zorilor sud, pe latura estica a strazii Eugen Ionesco, pe aliniamentul de la nr. 81-91. Prin prezenta documentatie se studiaza zona cu caracter rezidential aflata in proces de urbanizare cuprinsa intre Eugen Ionesco in partea de vest, strada Alecu Russo in partea de nord si zona rezidentiala constituita in partea de sud (PUZ aprobat prin HCL nr. 257/2014).

Prin prezentul PUZ se reglementeaza dezvoltarea urbanistica a subzonei de institutii si servicii publice sau de interes public, propusa pe cele doua parcele care au generat prezenta documentatie, identificate cu nr. CAD. 309463 si nr. CAD. 309944.

2.2. Incadrarea in localitate

Zona studiata si zona reglementata sunt situate in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in afara zonei de protectie a monumentelor, intre strazile Eugen Ionesco spre vest, strada Ana Aslan spre Est, Strada Alecu Russo spre nord si zona rezidentiala constituita in partea de sud (PUZ aprobat prin HCL nr. 257/2014). Aceasta zona se incadreaza conf. PUG aprobat cu HCL nr. 493/2014 in UTR – ULi/c – zona de urbanizare – locuinte cu regim redus de inaltime – individuale si colective mici.

Zona este echipata cu retele tehnico-edilitare, respectiv retea de alimentare cu energie electrica, retea gaz, retea apa, retea canalizare si retea de telefonizare.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul nu pune probleme de stabilitate generala sau locala (nu sunt fenomene geodinamice latente, active sau potentiale).

Amplasamentul nu pune probleme tehnice din cauza terenului de fundare. Apar probleme apei subterane, care local este sub presiune.

Problemele specifice terenului impun urmatoarele masuri:

— Fundarea se va face cu incastrarea in argila prafoasa vartoasa sau tare, pentru care presiunea conventionala de baza este $p_{conv} = 300 \text{ kPa}$.

— Terenul de fundare se prezinta monoclin, se recomanda solutia cu fundatie in trepte.

— Adancimea de fundare recomandata: $D_f = -1,00/ -1,50\text{m}$, in functie de obiectiv si de pozitia umpluturilor.

— Se vor realiza epuizmente.

— Sapaturile mai adanci de 1 m vor fi executate cu sprijiniri sau evazat.

— Lucrarile de terasamente cu diferente mai mari de 1 m se vor executa doar pe baza unui proiect de specialitate.

2.4. Circulatia rutiera si modernizarea circulatiei

Principala cale de acces in zona este str. Eugen Ionesco (asfaltata si dotata cu toate retelele), din care se face accesul in Aleea Azur – drum privat conform extrasului de Carte Funciara nr. 264972.

Accesul la parcelele reglementate se face de pe strada Eugen Ionesco, pe strada Aleea Azur, beneficiarul avand cota parte de 148/1154 din drumul privat Aleea Azur.

Se va dezmembra, intr-o etapa ulterioara, cu destinatia de drum, zona necesara pentru intregirea profilului Aleii Azur (profil de 9.00 m stabilit prin documentatii de urbanism aprobate anterior prin HCL nr. 525/2013 si 220/2014).

In cadrul zonei studiate, se prezinta o posibila prelungire a strazii Aleea Azur pana in strada Ana Aslan, fara a crea reglementari sau obligatii prin prezenta documentatie.

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona functionala de referinta aferenta P.U.Z. are suprafata de 1194 mp = 1119 (nr. cad. 309944, 309463)+75 mp și este constituita din doua parcele apartinand beneficiarului – nr. Cad. 309944, 309463 si a treia parcela apartinand beneficiarului atribuita conform Hotararii Judecatoresti nr. 7561/31.102019 pronuntata in dosar nr. 790/211/2019 si a expertizei judiciare anexe.

Gradul de ocupare existent: terenuri libere de constructii.

Zona are in prezent destinatia de teren arabil.

2.6. Echiparea edilitara si dezvoltarea echiparii edilitare

2.6.1. - Alimentarea cu apa - zona este echipata cu retea edilitara de apa.

2.6.2. - Canalizare – menajera - zona este echipata cu retea edilitara de canalizare.

2.6.3. - Alimentarea cu caldura - zona este echipata cu retea edilitara de gaz.

2.6.4. - Alimentarea cu energie electrica - zona este echipata cu retea edilitara electrica.

Constructiile nou propuse se vor racorda la retele edilitare existente.

2.7. Probleme de mediu

Zona destinata este o zona cu risc redus de alunecari de teren.

Funciunea propusa de subzona de institutii si servicii publice sau de interes public si subzona de spatiu verde – scuaruri, parcuri, gradini cu acces public nelimitat sunt compatibile cu zona de locuinte cu regim redus de inaltime (locuinte semicolective si colective mici) si nu creeaza servituti limitrofe.

2.8. Optiuni ale populatiei

Strategia de dezvoltare locala include extinderea, modernizarea si asanarea zonei virane in concordanta cu potentialul terenurilor si doleantele proprietarilor si investitorilor.

Opțiunile proprietarilor care au redobândit terenul sau care au cumpărat teren în zonă sunt de a construi și de a valorifica zona d.p.d.v. functional și estetic.

Proprietarul terenurilor care formează zona ce a generat prezentul PUZ dorește construirea unui local de cult (biserica ortodoxă), locuința de serviciu (casa parohială) și realizarea unei zone verzi – parc, cu acces public nelimitat; astfel opțiunile proprietarului au devenit obiective pentru prezenta documentație.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Zona studiată și reglementată este situată în intravilanul localității Cluj-Napoca, pe Aleea Azur, UTR Uli/c – zona de urbanizare – locuințe cu regim redus de înălțime.

Pe strada Eugen Ionesco sunt construite mai multe ansambluri de imobile colective, case individuale și cuplate. În concluzie, se observă, că toată zona estică a străzii Eugen Ionesco tinde pentru posibilitatea de construire de locuințe cu regim redus de înălțime (locuințe semicolective și colective mici). Funcțiunea propusă este compatibilă cu funcțiunea existentă, fiind un serviciu de interes public dedicat acestei zone de locuințe – biserică propusă este una parohială.

3.2. Zonificare funcțională -reglementări

Reglementări urbanistice

CONDITII DE CONSTRUIBILITATE		
	S_Is*	S_Va
Utilizarea funcțională	clădiri de cult (biserici) și locuințe de serviciu (case parohiale)	scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat
P.O.T. maxim	35 %	5 %
C.U.T. maxim	0.9	0.1
Regim de înălțime maxim	max 18m/S(D)+P+E+R(M)	–
Numar de loturi	1	1
Retrageri	frontale	min 10.00 m
	frontale (pentru casa parohială)	min 5.00 m
	laterale	min h/2 >= 4.50 m
	laterale (pentru casa parohială)	min = 3.00 m
	posteroare	min h/2 >= 6.00 m
Numar de locuri de parcare / numar de loturi	– 1 loc de parcare la 20 de locuri pentru biserici fără arondare parohială. Pentru bisericile parohiale nu sunt necesare locuri de parcare –pentru casa parohială se asigură 2 locuri de parcare	–

Numarul de locuri de parcare este conform Anexei 2 din Regulamentul Local de Urbanism din PUG Cluj-Napoca aprobat.

Frontul parcelelor rezultate in urma reglementarilor propuse este de:

- 16.90 m pentru parcela din S_Va si
- 16.04 m pentru parcela din S_Is*

Circulatii pietonale si auto

Se prevad trotuare si accese pietonale amenajate, precum si alei pietonale de incinta, realizate cu elemente prefabricate ecologice si pietris. Se asigura latimea necesara de alee pentru accesul autospecialelor in caz de incendiu, respectiv latime minima de 3.80 pentru aleea auto interioara; alee care deserveste atat parcela din UTR S_Va cat si parcela din UTR S_Is*.

Sistematizarea verticala

S_Is* – Subzona de institutii si servicii publice si de interes public constituite in cladiri dedicate

In incinta se vor amenaja spatii verzi si se vor amplasa copaci decorativi – vegetatie inalta si vegetatie medie, se vor amenaja locuri de odihna cu banci.

Diferentele de nivel se vor prelua prin regimul de inaltime a cladirilor propuse si prin platforme legate cu rampe, cu panta mica ;.

S_Va- Subzona verde – scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat

Se va amenaja spatiu verde pe sol natural cu iarba / gazon si vegetatie inalta si medie.

Se va pastra panta naturala a terenului pentru colectarea apelor pluviale spre Aleea Azur intr-o rigola de suprafata.

Suprafetele pietonale circulabile vor fi cu pietris si iarba.

Bilant teritorial

ZONE FUNCȚIONALE		Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
Uli/c	Zona de urbanizare – locuinte cu regim redus de inaltime – individuale si colective mici	1194	100	---	---
S_Va	Subzona verde – scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat	---	---	153	12.8
S_Is*	Institutii si servicii publice si de interes public constituite in cladiri dedicate POT max = 35%, CUT max 0.9	---	---	1041	87.2
TOTAL		1194	100	1194	100

Indici urbanistici pentru parcela din S_Is*

S construita lacas de cult (Biserica) = 245.00 mp

S construita locuinta de serviciu (Casa Parohiala) = 70.00 mp

Suprafata Alei carosabile/pietonale/parcari = 372.70 mp

S spatii verzi amenajate pe sol natural = 428.00 mp

Regim de inaltime locuinta de serviciu (Casa Parohiala) = S(D)+P+E+M – h max 12 m.

Regim de inaltime lacas de cult (Biserica) = S(D)+P+E+R(M), h max 18 m.

Indici urbanistici posibili pentru parcela din S_Va

S construita maxima = 7.65 mp, P.O.T. max 5%

S desfasurata maxima posibila = 15.30 mp, C.U.T. max 0.1

Regim de inaltime posibil = D+P+1, h max 9.00 m

S maxima spatii verzi amenajate pe sol natural si alei pietonale din pietris = 153.00 mp

Prin prezenta documentatie, in spatiul verde din UTR S_Va propus, se admite maxim amplasarea unui grup sanitar ecologic mobil si amplasarea de constructii care reprezinta jocuri de exterior pentru copii si aparate de fitness pentru adulti, amplasate astfel incat sa respecte indicatiile de folosire, de amplasare si de protectie din fisele tehnice aferente.

3.3. Protectia mediului

- Functiunile propuse sunt nepoluante și nu creeaza servituti vecinatilor.
- Pentru zonele nebetonate se prevad inierbari si plantarea de arbusti ornamentali.
- Depozitarea deseurilor menajere se va face in containere amplasate pe platforme special amenajate in locuri protejate, cu acces al serviciilor de salubritate.
- Parcajele pentru autoturisme vor fi realizate cu elemente prefabricate ecologice.
- Eliminarea disfunctionalitatilor cailor de circulatie si racordarea la retelele edilitare majore vor asigura protejarea mediului construit.

Se reduc la maxim platformele pentru autoturisme si spatiile impermeabile. Accesele carosabile, parcajele, platformele si aleile vor fi realizate cu elemente prefabricate ecologice si pietris.

Se vor respecta toate recomandarile din studiul geotehnic.

3.4. Zone naturale protejate: Nu este cazul.

3.5. Zone construire protejate: Nu este cazul.

3.6. Zone de protectie pe baza normelor sanitare: conform extras din **Normă de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației din 23/06/1997** Publicat in Monitorul Oficial, Partea I nr. 140 din 03/07/1997 / **CAPITOLUL I : Norme de igienă referitoare la zonele de locuit, - completat cu ordinul 119/2014, art.4** , corelat UTR S_Is* pentru locuinta de serviciu (casa prohiala):

La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit (respectiv locuinta de serviciu) se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:

- platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie;
- spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

3.7. Zone de protectie fata de constructii si culoare tehnice:

-pentru linii electrice aeriene: - cate 12 m din ax stalpi LEA 1-110kV, pe ambele parti;

-se interzice trecerea LEA peste locuinte;

-pentru retele de gaz : cate 3 m din ax, in fiecare parte fata de retele de distributie gaz;

Zone de interdictie de construire: se instituie in culoarele de protectie fata de LEA 1-110 kV, retele de gaz si retele de aductiune a apei potabile.

Pentru fiecare retea in parte se va solicita aviz de amplasament si aviz de bransament si se vor respecta conditiile specifice din fiecare aviz in parte.

4.1. Obiective de utilitate publica – situatie propusa, studiata si reglementata prin prezenta documentatie

Terenurile proprietate publica sunt reprezentate de strada Eugen Ionesco si de retelele tehnico – edilitare.

Prin prezenta documentatie se instituie subzona S_Va – parc cu acces public nelimitat. Terenul pe care se amenajeaza acest parc ramane proprietatea privata a Parohiei Ortodoxe Sfantul Ioan Botezatorul. Realizarea, buna ingrijire si functionare a acestui spatiu cu acces public nelimitat va fi asigurat de catre Parohia Sfantul Ioan Botezatorul si se va publica la loc vizibil regulamentul de utilizare si functionare a parcului.

5. CONCLUZII

Planul urbanistic zonal are în vedere organizarea armonioasă a zonelor funcționale în teritoriul studiat cât și asigurarea compatibilității acestora cu zonele funcționale din vecinătăți.

Planul urbanistic zonal cuprinde și Regulamentul Local de Urbanism care explică și detaliază sub forma de prescripții Planul Urbanistic Zonal, în vederea aplicării acestuia.

După aprobarea sa la nivelul Consiliului Local, prezentul Plan Urbanistic Zonal devine act cu autoritate administrativă, asigurând condițiile materializării propunerilor.

Desfășurarea în continuare a proiectării are în vedere:

- Elaborarea planurilor DTAC pentru obiectivele din zonă;
- Elaborarea studiilor de specialitate pentru dezvoltarea echipării tehnico-edilitare (dacă va fi cazul)

Prezentul Plan Urbanistic Zonal după ce va fi avizat de toți factorii interesați va fi aprobat de către Consiliul Local al mun. Cluj-Napoca.

După aprobare capătă valoare juridică oferind instrumentele necesare de lucru pentru autorizația de construire.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal reglementeaza subzona verde – scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat si subzona de institutii publice si de interes public constituite in cladiri dedicate.

Intocmit: arh.urb. Doina Munteanu
arh.urb. Nicoleta Micu