



Str. Fericirii nr. 20, ap 2
Cluj Napoca, Romania

MEMORIU DE ARHITECTURA

Proiect nr. 02 / 2018

I. INTRODUCERE

I.1. Date de recunoastere a documentatiei:

- Denumirea obiectivului:

***Elaborare PUZ conform Legii 350/2001 modificata si actualizata
urbanizare si parcelare teren, in vederea realizarii unui
ansamblu de locuinte cu regim redus de inaltime***

- Beneficiarul lucrarilor:

**Marian Aurelian Traian
Codreanu Tudor-Adrian
Codreanu Adina**

- Amplasamentul obiectivului si adresa:

Cluj-Napoca, str. Augustin Maior, jud.Cluj

- Proiectantul lucrarilor:

**S.C. City Studio S.R.L.
Cluj-Napoca, Bulevardul 1 Decembrie 1918, nr. 38, jud. Cluj**

- Data elaborarii : 2018

I.2. Obiectivul PUZ:

Prezenta documentatie a fost intocmita pentru modificarea UTR-ULiu existent in UTR- Liu - locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban, conform incadrare in PUG in vigoare.

UTR-ul existent este compus dintr-o parcela proprietate privata, incadrata de str. Augustin Maior (la Sud) si de proprietati private (la vest, est si nord).

Aceasta modificare de UTR este necesara in vederea construirii unor locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc conditiile pentru:

- utilizarea functionala a terenului in relatie cu UTR-urile din zona;
- modul de ocupare a terenului si conditiile de realizare a constructiilor;
- realizarea lucrarilor rutiere si tehnico edilitare necesare crearii unei infrastructuri adecate;
- amenajarea terenului in corelare cu cadrul natural si cadrul construit existent in zona.

I.2. Surse de documentare:

In cadrul acestei documentatii se preiau toate prevederile cuprinse in documentatia de urbanism sau amenajarea teritoriului intocmiteme anterior si aprobat conform legii:

Str. Fericirii nr. 20, ap 2
Cluj Napoca, Romania

- Documentația "Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca", proiectant general UTCN, aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj Napoca nr.493/22.12.2014;
- Documentatia topografica;
- Extrase CF;
- Aviz de Oportunitate nr.653 / 17.07.2018
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu modificarile ulterioare;
- HG nr. 525/1996 pentru Regulamentul General de Urbanism;
- Legea nr. 10 / 1995 privind calitatea in constructii;

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

II.1. Evolutia zonei

Evolutia zonei

In ultimele decenii, in imediata apropiere a zonei studiate, s-a constatat o evolutie semnificativa. S-au dezvoltat zone rezidentiale (locuinte colective) in cartierul Buna Ziua (la nord de amplasament), si zone rezidentiale (locuinte unifamiliale) in cartierul Dambul Rotund (la est de zona studiata), zona Baciu (la vest de zona studiata). De asemenea strada Augustin Maior se intersecteaza la Vest cu o artera importanta de circulatie ,strada Valea Seaca .

În cadrul P.U.G., destinați a terenurilor studiate sunt:

- **UTR=ULiu** – zona de urbanizare – locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban;

Potential de dezvoltare

Situarea zonei studiate, in apropiere de strada Valea Seaca, ax pe directia N-S a localitatii, sustine viabilitatea si necesitatea dezvoltarii. Constructiile existente in zona, similar din punct de vedere functional cu cele ce se doresc a fi realizate, sustin viabilitatea si oportunitatea dezvoltarii acestora.

Suprafata ocupata. Suprafete de teren liber si suprafete construite

Terenul studiat se afla in proprietatea beneficiarilor, si nu se afla nici o constructie pe teren. Totalul de 4500 mp de teren se compune dintr-o singura parcela, fiind in proprietatea beneficiarilor conform extras CF anexat :

- CF nr.305485 – S teren = 4500 mp.

Limite si vecinatati:

Terenul studiat este incadrat / marginit de strada Augustin Maior la Sud si la Vest, Est si Nord se invecineaza cu proprietati private, astfel :

- La Vest : PUZ aprobat cu HCL nr. 429 / 2005, drum de acces si Ferestean Marian-proprietate privata
- La Sud : strada augustin Maior;
- La Nord si Est : teren Statul Roman situat in extravilan.

Accesul la teren se face dintr-un drum public strada. Augustin Maior, care se intersecteaza cu strada Valter Maracineanu.Terenul studiat prin PUZ nu este grevat de servitute de utilitate publica.

II.2. Incadrarea in localitate

Zona studiata este situata in partea de Nord a intravilanului municipiului Cluj-Napoca, in partea de Vest a cartierului Dambul Rotund, si la Este de localitatea Baciu. Din punct de vedere al accesului , amplasamentul studiat se afla la nord de strada Augustin Maior, artera de circulatie care este in apropiere de strada Valea Seaca, ax de acces in oras pe directia N-S.

II.3. Ocuparea terenurilor

Caracteristici ale zonei studiate.

Amplasamentul studiat este liber de constructii in prezent . Terenul studiat este constituit dintr-o singura parcela:

- teren 4500 mp cu CF 305485 , beneficiari Marian Aurelian-Traian, Codreanu Tudor-Adrian, Codreanu Adina.

Bilant teritorial existent

Categorie	Suprafata	Procent
S teren total	4500.00 mp	100.00%
S partial ULiu	4500.00 mp	100.00%
S construit	0.00 mp	0.00%

Relationari intre functiuni

Zona studiata cuprinde UTR zona de locuire si functiuni complementare. La Vest si Sud se dezvoltata UTR-uri cu caracter de locuire (UTR Uliu) .La Nord si Est zona studiata se invecineaza cu limita intravilan-extravilan (UTR TDA). La sud de zona studiata, paralel cu strada Augustin Maior se dezvoltata un UTR Ve, zona de protectie parau.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Terenul din zona studiata prin PUZ este liber de constructii, fiind suport pentru dezvoltarea locala.

In imediata vecinatate a amplasamentului, se pot observa un mod de dezvoltare predominant de tip locuire. Astfel in vecintatea de Vest se regasesc locuinte unifamiliale cu regim redus de inaltime.

II.4. Circulatie

Zona este deservita de Strada Augustin Maior, care in prezent are un profil variabil, de la 7.00 m la 4.00 m, si este realizata la nivel de finisaj piatra cilindrica sparta, fara delimitare a zonei de trotuar si a zonei de carosabil.

La aproximativ 300 de m fata de amplasament, in directia vest, se gaseste strada Valea Seaca, artera de acces in oras pe directia Nord.

II.5. Echipare edilitara

Zona are echiparea edilitara completa. Constructiile propuse vor fi racordate la retelele tehnico edilitare publice si se vor asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicatii.

II.6. Analiza geotehnica

Din studiul geotehnic preliminar rezulta ca amplasamentul apartine unitatii structurale Depresiunea Transilvaniei, avand in fundamente sisturi metamorfice si depozite sedimentare pana in Cretaciul Superior, care suporta succesiunea stratigrafica a depresiunii propriu-zise, in cadrul careia se delimita depozite de varsta paleogenica, de facies continental-lacustru, si neogenă, de facies normal sau salmastru.

Au fost identificate urmatoarele categorii granulometrice : argila nisipoasa prafoasa. La data efectuarii lucrarilor de prospectare nu s-au pus in evidenta fenomene dinamice active.

Stratificatia terenului

Coloana litologica identificata prin lucrările geotehnice se prezinta astfel:

Forajul 1:

0,00 (fata de cota terenului natural) – -0,80 m _ Sol vegetal
 -0,80 – -1.90 m - Argila nisipoasa prafoasa plastic vartoasa tare

Forajul 1:

0,00 (fata de cota terenului natural) – -0,50 m _ Sol vegetal

Str. Fericirii nr. 20, ap 2
Cluj Napoca, Romania

-0,50 – -2.10 m - Argila nisipoasa prafoasa plastic vartoasa tare

Apa subterana

Apa nu a fost interceptata în cadrul lucrarilor de foraj.

Adancimea zonei de inghet

Climatul de tip continental moderat al zonei impune, conform STAS 6054/77, coborarea talpii fundatiei sub adancimea maxima de inghet. Pentru amplasamentul studiat aceasta este de ~0.80 – 0.90 m.

Zona seismica

Potentialul seismic al regiunii este cel corespunzator zonei seismice de calcul F cu o valoarea de varf a acceleratiei terenului de proiectare pentru cutremure in intervalul mediu de recurenta IMR = 100 ani, $ag = 0.10 \text{ g}$ si valoarea perioadei de colt, $Tc = 0.7 \text{ sec}$ (P100/1-2013).

II.7. Probleme de mediu:

Analizia studiului actual de dezvoltare conduce la urmatoarele concluzii privind principalele disfunctionalitati si prioritati ale zonei:

Disfunctionalitati:

- lipsa de amenajare si intretinere a parcului existent in vecinatatea Sudica, paralel cu strada Augustin Maior.
- lipsa amenajare si intretinere strada Augustin Maior.

Prioritati:

- asigurare profil strada Augustin Maior (9 m), astfel incat sa se realizeze un sens de circulatie in ambele directii, si doua trotuare.
- Modernizare strada Augustin Maior astfel incat racordul la retelele tehnico edilitare sa fie cat mai facila.

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

III.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

A fost elaborat studiul geotehnic pentru stabilirea conditiilor concrete de constructibilitate in zona.

Zona este caracterizata de functiunea rezidentiala (locuinte unifamiliale si semicolective), de parcelarul omogen si regulat, rezultat al unor operatiuni de urbanizare si de regimul de construire izolat, cu cladiri de tip urban, retrase de la aliniament.

In urma urbanizarii, se propun parcele (UTR Liu) care respecta normele impuse de legislatia in vigoare in ceea ce priveste siguranta in exploatare, igiena si toate necesitatile impuse de buna functionare a spatiului.

Dat fiind potentialul zonei, prin propunerea acestui PUZ se doreste integrarea atat din punct de vedere arhitectural cat si urbanistic in tesutul existent. Astfel constructiile vor avea un nivel ridicat de calitate, si se vor respecta inaltimele maxime si retragerile impuse de regulamentul local de urbanism aferent zonei studiate.

III.2. Corelarea cu alte documentatii de urbanism

Oportunitatea realizarii unui PUZ pe amplasament a fost aprobată prin Studiu de Oportunitate aprobat prin Avizul de Oportunitate nr. 653 din 17.07.2018, care pentru zona studiată se avizează propunerea de atribuire a indicatorilor pentru zonele UTR-Liu și subzona verde UTR-S_Va.

III.3. Valorificare cadrului natural

Se va propune o subzona verde, amenajata cu spatii verzi, mobilier urban etc, cu acces din strada Augustin Maior si din drumul de incinta propus. Aceasta zona nu se va imprejmui si va avea un caracter public.

III.4. Modernizarea circulatiei

Parcela nu este grevata de servituti de utilitate publica.

Str. Fericirii nr. 20, ap 2
Cluj Napoca, Romania

Conform PUZ "Ansamblu rezidential Cetatea lui Vlad" aprobat cu HCL 429/2005, prin care s-a urbanizat si parcelat terenul de la vest de parcela studiata (aprox. 7200 mp), str. Augustin Maior – pe zona de deschidere a terenului la acesta – s-a reglementat la o latime de 7 m (6 m carosabil si un trotuar la nord, spre parcelele propuse prin PUZ). La sud, catre paraul Valea Seaca nu s-a propus trotuar. Tot prin acest PUZ aprobat in 2005 s-a propus realizarea unui drum pe directia sud-nord cu acelasi profil de 7 m, drum care sa permita accesul la o parcela amplasata in linia a doua fata de str. A. Maior si ca alternativa de acces in zona nordica, catre str. Valter Maracineanu. Acest drum nu s-a propus pe terenul initiatorilor PUZ din 2005 ci in afara zonei studiate, peste terenul Domeniul Public (conform Plan reglementari PUZ 2005 – atasat). In urma studierii situatiei cadastrale actuale, terenul respectiv face parte dintr-o tarla, tarlaua 65, parcela 189, din care o fagie a fost inscrisa in titlul de proprietate 3250/4794 in favoarea Ferestean Maria in 25.11.2004. Din discutiile purtate cu proprietarii de terenuri din zona, inclusiv cu vecina care are accesul la parcela peste acest teren, acestia nu doresc alipirea parcelelor detinute si impreuna cu terenul pus la dispozitie de investitorii PUZ prezent sa formeze un drum de acces cu profil conform cu normele in vigoare. In concluzie, realizarea drumului catre zona nordica a terenului studiat prin folosirea drumului propus prin 2005 nu se poate face datorita opozitiei actualilor proprietari de parcele.

In prezent, str. Augustin Maior nu se amenajata corespunzator, desi retelele edilitare sunt executate, inclusiv stalpii de curent electric (conform poze atasate), insa nu sunt marcate trotuarele si nici nu s-a executat stratul de uzura al carosabilului. Tinand cont de aceste lucruri, se propune ca pe zona deschiderii la strada a terenului studiat, sa se dezmembreze o suprafata de 265.91 mp necesara realizarii unui profil de 9 m a strazii Augustin Maior, pe toate lungimea laturei Sudice a terenului studiat. Acest profil propus, continua carosabilul de pe str. Augustin Maior (latimea de 7 m), dar se propun in plus doua trotuare a cate 1,50 m fiecare.

Conform parcelarii propuse, se propune si un drum de incinta, cu profil de 8. 00 m, format din carosabil de 6 m si un trotuar de 2 m pe o singura parte a drumulu de incinta, de pe care se realizeaza accesele pe parcelele propuse.

Numarul parcajelor a fost dimensionat conform Anexei 2 din PUG-ul in vigoare, aferent fiecarei destinatii propuse pe teren, astfel parcajul se va realiza aferent fiecarei parcele in parte, in interiorul acesteia.

III.5. Zonificare teritoriului – reglementari , bilant teritorial, indicatori urbanistici

Se propun doua zone : zona de locuire de tip unifamilial si semicolectiv, si o subzona verde in procent de 10% din suprafața zonei studiate.

BILANT TERRITORIAL PUZ:

Nr.crt. specificatie	suprafata (mp)	%
S teren	4500.00mp	100.00
S teren suprafata necesara realizare profil 9 m str. Augustin Maior	265.91 mp	8.00
S teren Liu (propus)	3263.49 mp	70.44
S teren S_Va (propus)	449.96 mp	10.00
S drum de incinta	520.64 mp	11.56

BILANT TERITOARIAL S_Va:

Nr.crt. specificatie	suprafata (mp)	%
S teren	449.96	100.00
S spatii verzi	320.00	71.11
Alei pietonale/ spatiu de joaca	129.96	28.89
Total	449.96	100.00

Nota: Subzona verde s-a propusa in cota de 10% din suprafata totala a terenului studiat, conform regulament PUG in vigoare.

Zonificare functionala cuprinde urmatoarele zone:

1. Liu – locuinte de regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Se propun 7 parcele incadrate in UTR-Liu, care vor respecata urmatoarele conditioanri conform PUG :

Parcela nr 1

457.60 mp

Parcela nr 2

381.44 mp

Parcela nr 3

350.43 mp

Parcela nr 4

518.35 mp

Parcela nr 5

355.28 mp

Parcela nr 6

350.91 mp

Parcela nr 7

350.00 mp

Parcela nr 8

499.48 mp

- Indicatori urbanistici:

POTmax=35%

CUTmax=0.9

- Retrageri si aliniamente:

- retragere laterală: 3.00 m;
- aliniament: min 3.00 m si maxim 5.00 m.
- retragerea posterioara: minim H/2, dar nu mai mic de 6.00 m;

- H max cornisa (atic)– 8.00 m

- H max cladire – 12.00 m

- Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

2. S_Va – subzona verde – parc cu acces public nelimitat

POTmax=5% (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

CUTmax=0.10 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

III.6. Dezvoltarea echiparii edilitare.

III.6.1. Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa a investitiei se va realiza de la reteaua publica de alimentare cu apa existenta. Se va prelungi reteaua de alimentare cu apa existenta formandu-se o retea de tip inelar la care se vor racorda consumatorii.

Str. Fericirii nr. 20, ap 2
Cluj Napoca, Romania

Se va prevedea cate un bransament din polietilena de inalta densitate, iar pentru contorizarea consumului de apa s-a prevazut un camin de apometru echipat cu contoare pentru apa rece.

Reteaua de alimentare cu apa din incinta va asigura presiunea si debitul pentru consumul menajer.

III.6.2. Canalizare:

Se propune racordarea la canalizarea publica, iar apele uzate menajere vor fi evacuate in reteaua interioara de canalizare si apoi in cea publica.

Apele pluviale de pe suprafata spatilor de circulatie aferente se vor colecta prin intermediul unor guri de scurgere din fonta cu camin din polietilena D400 si vor fi conduse la reteaua colectoare interna si apoi in cea publica. De asemenea apele pluviale de pe cladiri vor fi colectate prin intermediul unor jgheaburi si burlane deversate in reteaua interioara de canalizare pluviala. Evacuarea apelor de pe platformele auto se vor face prin trecerea acestora la reteaua de canalizare publica.

III.6.3. Alimentare cu energie electrica:

a) Alimentarea de baza

Alimentarea cu energie electrica se va realiza din reteaua Electrica.

b) Retea de joasa tensiune pentru asigurarea iluminatului public

Cablurile pentru alimentarea iluminatului public din incinta se vor racorda la iluminatul public local existent. Reteaua de alimentare a iluminatului exterior este si ea realizata in sistem tip bucla .

Sistemul de iluminat se încadreaza in clasa de iluminat M2 (drumuri urbane importante, drumuri radiale), cu urmatorii parametri luminotehnici: luminanta medie necesara $L_{med}=1.5\text{cd}/\text{mp}$ si distributia luminantelor in planul drumului $U_0(\min)=0,4$

III.6.4. Alimentare cu caldura:

Toate instalatiile de climatizare si ventilare sunt propuse de tip electric iar instalatia de incalzire va fi pe gaz; alimentarea cu caldura se va asigura prin centrale termice proprii pentru fiecare cladire.

Instalatia de incalzire se va proiecta avandu-se in vedere parametrii exteriori si interiori de calcul conform normative in vigoare, caracteristicile cladirilor (structura, peretii, grosimile izolatiilor, inaltimele incaperilor fiind prezентate pe planurile de arhitectura) si exigentele beneficiarilor.

III.6.5. Alimentarea cu gaze naturale:

Se propune extinderea retelei in zona existenta si alimentarea fiecarui imobil in baza unui proiect de specialitate. Imobilele vor fi incalzite cu CT proprii, pentru fiecare cladire in parte.

III.6.6. Telecomunicatii:

Se va propune extinderea retelei in zona si alimentarea fiecarui imobil.

III.6.6. Gospodarie comunala:

Obiectivele propuse va avea in dotare o zona pentru un punct de gospodarie ingropat, dimensionat corespunzator pentru functiunile propuse.

III.6.7. Protectia mediului:

Protectia mediului vizeaza protejarea si valorificarea potențialului natural, preventirea producerii riscurilor naturale si organizarea sistemelor de spatii verzi.

In lungul vecinatatii de est, se propune amenajarea de spatii verzi si plantatii cu rol de subzona verde (parc). In zona dintre aliniament si strada publica se propune amenajarea de spatii verzi si plantate cu rol de gradina de fatada.

III.6.8. Obiective de utilitate publica:

Str. Fericirii nr. 20, ap 2
Cluj Napoca, Romania

Suprafetele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională proprietăților initiale. În cadrul **suprafetelor destinate obiectivelor de utilitate publică** se vor identifica două categorii de terenuri:

- aferente tramei stradale și infrastructurii edilitare de interes local: suprafata necesara realizare profil 9.00 m strada Augustin Maior = 265.91 mp – propunere pentru donare pentru Consiliul local al municipiului Cluj - Napoca
- aferente spațiilor verzi, locurilor de joacă pentru copii, în cota fixă de 10.00% ---> se propune o suprafata verde de 449.96 mp pe limita de Sud a amplasamentului

III.6.8. Categorii de costuri

În vederea implementării investițiilor propuse *Planul Urbanistic Zonal - urbanizare și parcelare teren, în vederea realizării unui ansamblu de locuinte cu regim redus de înaltime- str. Augustin Maior, beneficiarii terenurilor vor suporta costuri pentru urmatoarele operațiuni:*

- dezmembrare teren aferent servitute de utilitate publică;
- procedura trecere în domeniul public a terenurilor aferente servitilor de utilitate publică;
- alipierea / dezmembrarea pentru realizarea parcelarului propus;
- extindere retele edilitare pe strada de incinta ansamblu, și pe str. Augustin Maior;
- amenajare subzona S_Va (procent 10%).
- realizarea investițiilor propuse pe terenurile studiate;
- intabularea construcțiilor;

Costurile aferente extinderilor edilitare și realizării profilului stradal a drumului de incinta, vor intra în sarcina beneficiarilor investiției, urmand ca după execuția acesteia, strada să intre în administrația autorităților publice locale, iar retelele edilitare și întreținerea acestora, în sarcina unitatilor abilitate.

V. CONCLUZII:

Prin UTR-ul propus se respectă viitorul caracter al zonei, astfel cum a fost prevăzut prin actualul P.U.G. Schimbarea de UTR pe parcela aflată în posesia beneficiarului este oportună, deoarece aduce următoarele avantaje:

- se va urbaniza astfel o zonă liberă, de asemenea, prin construirea unor imobile de locuințe cu regim mic de înaltime, zonă nu este afectată în mod negativ. Aceste funcțiuni sunt complementare celor existente în zonă.
- se va amenaja o zonă publică de loisir;

Reglementarea urbanistică propusă urmărește crearea unui regulament specific adaptat particularităților zonei, regulament prin care se crește potențialul zonei și prin care potențialul proprietăților și inițiativa proprietarilor să se armonizeze.

Considerăm oportună modificarea **U.T.R.-ului - ULiu** în care este încadrata parțial parcela , în **U.T.R.=Liu** prin încadrarea în indicii urbanistici aferenti PUG-ului în vigoare (POT maxim 35% , CUT 0.9), a înalțimii maxime a construcțiilor și a funcțiunilor permise/permise cu condiționări/interzise, și crearea unei subzonă S_Va în procent de 10% din suprafața totală a terenului studiat. De asemenea se propune pentru donare către Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca o suprafață de teren (pe limita Sud) necesară realizării unui profil de 9.00 metri pentru strada Augustin Maior.



Str. Fericirii nr. 20, ap 2
Cluj Napoca, Romania

Arh. Mirela Petrina