

## MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE – FAZA P.U.Z.

### **CUPRINS**

#### **A. INTRODUCERE**

1. Date de recunoastere a documentatiei;
2. Obiectul P.U.Z.;
3. Surse documentare.

#### **B. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

1. Evolutia zonei;
2. Incadrarea in localitate;
3. Elementele cadrului natural;
4. Circulatia;
5. Ocuparea terenurilor;
6. Echipare edilitara;
7. Probleme de mediu;
8. Optiuni ale populatiei.

#### **X. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

1. Concluzii ale studiilor de fundamentare;
2. Prevederi ale P.U.G.;
3. Valorificarea cadrului natural;
4. Modernizarea circulatiei;
5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici;
6. Dezvoltarea echiparii edilitare;
7. Protectia mediului;
8. Obiective de utilitate publica.

#### **Δ. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

#### **E. ANEXE**

## **A. INTRODUCERE**

### **1. Date de recunoastere a documentatiei**

1.1. Denumirea obiectivului de investitie: **PUZ DE RESTRUCTURARE URBANA, STR DUNARII LATURA ESTICA**

1.2. Amplasamentul obiectivului si adresa:  
**loc. Cluj-Napoca str Dunarii FN, jud Cluj**

1.3. Proiectant general al lucrarilor:

**S.C. ENDORFINA CONCEPT S.R.L.**

Floresti, str. Cuza Voda, nr. 20

tel. 0754 452 988

1.4. Beneficiarii lucrarilor:

**SINCRAIANU MARIUS-IOAN**

**SUCIU PETRU**

**SUCIU VIORICA**

1.5. Data elaborarii P.U.Z.

**DECEMBRIE 2019**

### **2. Obiectul P.U.Z.**

2.1 Obiectul P.U.Z. consta in studierea si rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice din zona studiata.

Prezenta documentatie a fost intocmita, in conformitate cu solicitarea CERTIFICATULUI DE URBANISM, in vederea elaborarii **Planului Urbanistic Zonal in conditiile Legii nr 350/2001 modificata si actualizata.**

2.2. Solicitari ale temei program

La solicitarea beneficiarilor, in calitate de proprietari al terenurilor studiate, situate in intravilanul loc. Cluj-Napoca, s-a intocmit prezenta documentatie in faza P.U.Z., prin care se propune studierea din punct de vedere urbanistic a zonei, in scopul construirii unui imobil cu functiuni mixte.

Prin prezenta documentatie se stabilesc conditiile pentru:

- utilizarea functionala a terenului, in conformitate cu legislatia in vigoare;
- reglementarea caracterului terenului studiat;
- trasarea si profilarea drumurilor propuse, in corelare cu situatia existenta si cu situatia propusa;
- modul de ocupare a terenului si conditiile de realizare a constructiilor;
- realizarea lucrarilor rutiere si tehnico-edilitare, necesare asigurarii unei infrastructuri adecvate;

- amenajarea teritoriului in corelare cu cadrul natural si cadrul construit existent.

In consecinta, prin documentatia avansata se propune: elaborarea PUZ pe terenul studiat avand 4257 mp aflata in proprietatea beneficiarilor in vederea reglementarii partiale a zonei ca **zona UTR M1 zona mixta cu regim de construire inchis, adiacenta arterelor principale de circulatie**, conf PUG Cluj-Napoca in vederea construirii unui imobil de locuinte colective cu parter comercial/de servicii.

Actualmente terenurile studiate sunt libere de constructii si au acces din str Dunarii si str. Ioan Oarga.

2.3. Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studziata.

Anterior prezentei documentatii, a fost elaborata documentatia de Studiu de oportunitate pentru care a fost obtinut Avizul de oportunitate nr. 1248 din 24.12.2019

Prin documentatia propusa se doreste corelarea prevederilor Avizului de oportunitate cu reglementarile PUG. Cluj-Napoca.

Astfel, si in cazul zonei studiate, obiectivele prioritare sunt urmatoarele:

- dezvoltarea si modernizarea infrastructurii de transport;
- valorificarea patrimoniului imobiliar;
- valorificarea patrimoniului natural prin protejarea si imbunatatirea calitatii mediului;
- dezvoltarea zonala a infrastructurilor edilitare – apa, canalizare, drumuri, electricitate, gaze naturale si gestionarea deseurilor.

### **3. Surse documentare**

3.1. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z./P.U.D.:

- Certificat de Urbanism nr. 707 din 27.02.2019
- Aviz de oportunitate nr. 1248 din 24.12.2018
- Documentatia cadastrala
- Extras CF
- PUG Cluj
- Google Maps

3.2. Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z./P.U.D.:

- Studiu Geotehnic;
- Avize si acorduri.

3.3. Alte surse de informatii utilizate:

- date de analiza si optiuni culese de proiectant in teren si consultare cu autoritatile locale ale Consiliului Judetean cu privire la elementele de tema;
- date cu privire la modul de folosinta a terenurilor, proprietatea asupra acestora, regim de inaltime, etc.;

- date statistice

### 3.4. Baza topografica

Suportul topografic este intocmit de **Toponet SRL**. Documentatia topografica cuprinde intreaga suprafata a arealului prezentat in documentatia de PUZ. De asemenea in suportul topografic se regasesc informatii cu privire la vecinatatile construire, drumuri si accese, precum si informatii referitoare la existenta retelelor edilitare (canalizare, electricitate, gaze naturale).

### 3.5. Metodologia utilizata

Metodologia de lucru aplicata la elaborarea prezentului P.U.Z. este in conformitate cu:

- "Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal" – indicativ GM-010-2000, aprobat prin ordinul Ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului, nr. 176/N/16 august 2000.

### 3.6. Tema de proiectare

Tema de proiectare pentru elaborarea documentatiei P.U.Z. se bazeaza pe solicitarile beneficiarilor SINCRAIANU MARIUS-IOAN, SUCIU PETRU SI SUCIU VIORICA, respectand conditiile PUG Cluj-Napoca, cuprinse si in Certificatul de Urbanism emis de Primaria Cluj-Napoca, conditiile avizului de oportunitate si conditiile avizelor si acordurilor obtinute.

## **B. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **1. Evolutia zonei**

#### 1.1. Date privind evolutia zonei

Zona studiata este situata in intravilanul loc. Cluj Napoca, in zona predominanta mixta, cu caracter rezidential si cvartale de functiuni industriale.

Prezenta documentatie isi propune rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice din zona studiata stabilind reguli de amplasare si de conformare a constructiilor in baza regulamentelor de urbanism existente.

### **2. Incadrarea in localitate**

#### 2.1. Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Cele 3 terenuri care fac obiectul prezentei documentatii, in conformitate cu CF-urile anexate sunt situate in intravilanul loc. Cluj-Napoca, in partea de sud-est a acesteia.

Vecinatatile amplasamentului:

- Nord: drum public, Calea Somezeni
- Vest: drum public, str. Dunarii
- Est: parau, proprietate privata nr CAD 266434
- Sud: drum public, str Ioan Oarga

Din punctul de vedere al echiparii edilitare, zona dispune de retele edilitare necesare (electricitate, gaz, apa, canal, telecomunicatii).

2.2. Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general etc.

Avand in vedere dezvoltarea actuala a zonei, functiunile propus se vor integra armonios in peisajul existent, precum si in fondul construit existent in zona, zona fiind prielnică dezvoltării unor astfel de investitii.

Atat acest perimetru cat si loturile din proximitate, nu au un fond construit de o insemnata valoare arhitecturala. Terenurile studiate sunt libere de constructii.

### 3. Elemente ale cadrului natural

3.1. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica : relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.

Amplasamentul se încadrează în categoria geotehnică 2 cu **risc geotehnic moderat**. În timpul investigațiilor geotehnice a fost identificat un nivel al apelor subterane sub formă de infiltrații la adâncimea de 3,90 m.

Amplasamentul este delimitat la partea estica de un pârâu. În momentul investigațiilor geotehnice nu s-au observat mișcări dinamice active vizibile. Menționăm că forajele sunt doar investigații punctuale și nu pot oferi o caracterizare completă în ceea ce privește stabilitatea generală pentru întregul areal.

Adâncimea minimă de fundare este  **$D_{fmin} = 1,30 \text{ m}$**  față de cota terenului sistematizat. Stratul bun de fundare în acest caz este cel *Pietriș cu nisip cafeniu/gălbui, cu îndesare medie  $I_d=40\%$* . Se va asigura încăstrarea în terenul bun de fundare pe minim 20 cm. Se va depăși stratul de sol vegetal.

Sistemul de fundare acceptat este cel de suprafață, respectiv fundații izolate pentru o construcție în cadre, fundații continue pentru o construcție cu pereți structurali sau fundație tip radier general.

### 4. Circulatia

4.1. Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere.

Accesul auto si pietonal se realizeaza de pe str. Dunarii, situata in partea estica a parcelelor studiate respectiv de pe str. Ion Oarga situata in partea sudica a zonei studiate.

### 5. Ocuparea terenurilor

5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiată

Anterior prezentei documentatii, a fost elaborata documentatia de Studiu de oportunitate pentru care a fost obtinut Aviz de oportunitate nr. 1248 din 24.12.2019.

In conformitate cu avizul de oportunitate s-au stabilit urmatorii indicatori urbanistici:

Pentru UTR M1\*:

**POTmax = 60 %**

Pentru nivelele cu destinatia de locuire AC max= 40% x St (supraf teren) pentru parcelele comune

AC max= 50% x St (supraf teren) pentru parcelele de colt

## **CUTmax = 2.8 ADC/mp**

### 5.2. Relationari intre functiuni

Funcțiunea dominantă a zonei este momentan industrială, însă zona se propune a fi una economică, prosperă din punct de vedere financiar.

### 5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

În prezent amplasamentul se prezintă sub forma unui teren liber de construcții.

### 5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

În zona studiată, fondul construit nu prezintă o valoare arhitecturală însemnată.

### 5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Caracterul zonei momentan este unul preponderent industrial. Însă există cvartale cu funcțiuni economice. În viitor zona se va restructura iar funcțiunile industriale vor fi treptat înlocuite de funcțiuni economice, turistice și de locuire.

### 5.6. Asigurarea cu spații verzi

Spațiile verzi ale zonei existente sunt constituite din: terenurile studiate, albia paraului și unele parcele învecinate care sunt libere de construcții, respectiv pentru parcelele învecinate curțile aferente construcțiilor existente.

### 5.7. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Zona este cu risc de inundabilitate. În acest sens proiectul va respecta toate reglementările în vigoare.

### 5.8. Principalele disfuncționalități

În zona nu sunt semnalate disfuncționalități majore care să aducă deservicii funcțiunii și conformării zonei.

## **6. Echipare edilitară**

6.1. Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale).

Zona beneficiază de dotări de infrastructură (gaz, electricitate, apă, canalizare, telecomunicații). Pentru racordarea la utilități se vor prelungi rețelele existente.

## **7. Probleme de mediu**

### 7.1. Relația cadrul natural – cadrul construit

Funcțiunea propusă de locuire nu generează noxe, zgomot sau alți factori de poluarea ai

mediului.

#### 7.2. Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Zona amplasamentului obiectivului studiat nu prezinta riscuri antropice. Amplasamentul studiat este aflat intr-o zona de inundabilitate, insa s-a tinut cont de toate prevederile legale in acest sens.

#### 7.3. Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona

Principalul acces in zona studiata se face direct din str. Dunarii.

#### 7.4. Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

In zona studiata nu se gasesc valori de patrimoniu care sa necesite protectie din punct de vedere arheologic sau istoric.

#### 7.5. Evidentierea potentialului balnear si turistic

In zona studiata nu sunt semnalate bogatii care sa necesite realizare de zone balneare sau de tratament.

### **8. Optiuni ale populatiei**

Se observa dezvoltarea in zona a functiunilor complementare (locuire).

## **C. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Clima este de tip continental moderat, specifica regiunilor de deal, adancimea de inghet fiind de 0.80-0.90 m (CTN) pentru terenurile fara strat protector de zapada.

Zona studiata se incadreaza in zona seismica de calcul F conform hartii de zonare seismica din Codul de proiectare seismica P 100/1- 2006, avand coeficientul seismic  $a_g = 0.08$  si  $T_c = 0.7$  sec.

Lucrarile ce se vor executa in scopul construirii unor hale industriale cu regim de inaltime P+subpanta partiala, nu prezinta niciun risc al unor degradari ale constructiilor sau retelelor invecinate.

### **2. Prevederi ale P.U.G.**

In conformitate cu regulamentul de urbanism al PUG Cluj-Napoca, amplasamentul studiat face parte din intravilanul loc. Cluj-Napoca, pe str Dunarii FN si se afla in UTR-urile Rim, Liu si Ve.

### **3. Valorificarea cadrului natural**

Se valorifica facilitatile determinate de caracteristicile terenului in panta usoara si conditiile optime de fundare. De asemenea se va lua in considerare si punerea in valoare a acestuia prin realizarea unei arhitecturi ce se incadreaza in cadrul natural.

#### 4. Modernizarea circulatiei

Accesele auto si pietonale la parcele reglementate se va realiza din str. Dunarii.

Parcarile necesare vor fi amplasate in incinta, suprateran si subteran.

#### 5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Prin propunerea avansata se doreste instituirea zonei ca **UTR M1\*** - **zona mixta cu regim de construire inchis, adiacenta arterelor principale de trafic** in vederea construirii unui imobil cu functiuni mixte. Acest demers va avea ca rezultat dezvoltarea economica a zonei.

In partea de estica a amplasamentului studiat exista un curs de apa pentru care, in conformitate cu legea apelor (107/1996) s-a stabilit o zona de protectie de la albia minora a paraului.

Construciile noi propuse vor respecta caracterului zonei.

Pentru restul laturilor se vor respecta retragerile minime fata de limitele de proprietate si anume: retrage minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 3.0 m.

Prin prezentul proiect se doreste construirea unui imobil cu functiuni mixte, care sa deserveasca zona Mun. Cluj-Napoca.

Totodata se propune **corectarea limitei UTR-ului**. Consideram oportuna corectarea limitei UTR pe limita cadastrala a parcelelor, in vederea valorificarii si a suprafetei de teren aflat in UTR Liu (600 mp). Incadrarea parcelelor in UTR Liu a fost probabil o eroare materiala. Suprafata de teren aflata in UTR Ve, se pastreaza ca atare.

##### **Situatie existenta:**

83.70% (3563.30 mp) din terenurile studiate se afla in UTR Rim

14.10 % (600 mp) din terenurile studiate se afla in UTR Liu

2.20 % (93.70 mp) din terenurile studiate se afla in UTR Ve

##### **Situatie propusa:**

97.80% (4163.30 mp) din terenurile studiate se afla in UTR Rim

0 % (0 mp) din terenurile studiate se afla in UTR Liu

2.20 % (93.70 mp) din terenurile studiate se afla in UTR Ve

#### **INDICATORII PROPUȘI**

S teren reglementata prin PUZ = **4 257.00 mp**

Dupa corectarea limitei UTR:

S teren aflat in UTR Rim = **4163.30 mp**

S teren aflat in UTR Ve = **93.70 mp**

Se propune instituirea functiunii zonei din **U.T.R. Rim** in **U.T.R. M1: zona mixta cu regim de construire inchis, adiacenta arterelor principale de circulatie**.

Regim de inaltime max: P+6E+Et



**POTmax = 60 %**

Pentru nivelele cu destinatia de locuire AC max= 40% x St (supraf teren) pentru parcelele comune  
AC max= 50% x St (supraf teren) pentru parcelele de colt

**CUTmax = 2.8 ADC/mp**

## **6. Dezvoltarea echiparii edilitare**

### 6.1. Alimentare cu apa

Alimentarea cu apa se va face prin prelungirea retelelor existente, conform avizului eliberat de catre Compania de Apa Somes.

### 6.2. Canalizare

Evacuarea apelor uzate menajere se va face conform avizului eliberat de catre Compania de Apa Somes. Apele pluviale sunt captate printr-un sistem de rigole si tuburi colectoare. Scurgerea apei pluviale de pe acoperis este prevazuta prin jgheaburi si burlane. Burlanele vor fi prevazute cu palnii cu sita / parafrunzare pentru retinerea frunzisului.

### 6.3. Alimentare cu energie

Alimentarea cu energie electrica se va face prin prelungirea retelelor existente, in conformitate cu reglementarile din aviz.

### 6.4. Alimentare cu caldura

Constructiile vor avea centrale proprii care vor asigura incalzirea acestora.

### 6.6. Alimentarea cu gaze naturale

Alimentare cu gaze naturale se va face prin prelungirea retelelor existente, in conformitate cu reglementarile din aviz.

### 6.7. Gospodarie comuna

In conformitate cu contractul de salubritate.

## **7. Protectia mediului**

### 7.1. Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari, etc.)

Datorita faptului ca functiunea propusa va fi nepoluanta, calitatea apei nu este expusa degradarii sau infestarii chimice si nu vor exista emisii poluante, nu sunt necesare masuri suplimentare de protectie in acest sens.

### 7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu este cazul.

#### 7.3. Epurarea si preepurarea apelor uzate

Imobilul propus va fi racordat la sistemul public de canalizare a apelor uzate de tip menajer. Apele pluviale vor fi captate printr-un sistem de rigole si tuburi colectoare si racordate la reseaua de colectare a apelor pluviale existenta.

#### 7.4. Depozitarea controlata a deseurilor

Conform contractului de salubritate care va fi incheiat cu o firma de salubritate, resturile rezultate din activitatea de santier, pe toata durata de functionare a acestuia, vor fi transportate la o rampa de gunoi special amenajata.

Deseurile rezultate pe perioada functionarii unitatilor sunt de tip menajer. Ele vor fi colectate conform unui contrac de salubritate. Se vor amplasa in incinta tomberoane - punct gospodaresc.

#### 7.5. Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.

Intreaga suprafata de teren va fi amenajata corespunzator, atat ca functiuni aferente circulatiei auto si pietonale cat si ca spatii verzi amenajate, astfel neexistand terenuri degradate.

#### 7.6. Organizarea sistemelor de spatii verzi

Se propune ca spatiile libere de constructii sa fie plantate.

#### 7.7. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este necesara instituirea unor zone protejate, in zona neexistand valori de patrimoniu care sa necesite protectie.

#### 7.8. Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Terenul nu a fost folosit ca spatiu de depozitare, prin urmare nu sunt necesare lucrari de refacere peisagistica si de reabilitare urbana.

#### 7.9. Valorificarea potentialului turistic si balnear

Zona in sine nu detine valori cu potential care sa poata fi exploatate din punct de vedere turistic sau balnear.

#### 7.10. Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore

Nu s-au evidentiat disfunctionalitati in domeniul retelelor edilitare existente, astfel imobilele propuse se vor racorda la retelele edilitare existente fara a produce disfunctionalitati.

### **8. Obiective de utilitate publica**

Terenurile pentru care s-a intocmit prezenta documentatie sunt grevate de servitute de utilitate publica in partea nordica:

1. CF nr 311136, nr CAD 311136, proprietar **SINCRAINU MARIUS-IOAN**, supraf **699 mp**

## S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare si urbanism-

Floresti, str. Cuza Voda 20, CUI 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: [endorfina.concept@gmail.com](mailto:endorfina.concept@gmail.com), +40754 452 988



din care **77.00 mp** din C.F Nr.338715 sunt grevati de servitute de utilitate publica, conf. PUG (calea Someseni, profil II.F, 26 m)

2. CF nr 312021, nr CAD 312021, proprietar **SUCIU PETRU si VIORICA**, supraf **3 186 mp**

3. CF nr. 312022, nr CAD 312022, proprietar **SUCIU PETRU si VIORICA**, supraf **372 mp** din care **56.56 mp** sunt grevati de servitute de utilitate publica, conf. PUG (calea Someseni, profil II.F, 26 m)

**SUPRAFATA TOTALA STUDIATA 4 257 MP**

### **D. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

Prezenta documentatie in faza P.U.Z. a fost intocmita la solicitarea beneficiarului in conditiile Certificatului de Urbanism si in conformitate cu reglementarile aferente R.L.U. al P.U.G Cluj-Napoca. Astfel, prin P.U.Z. se propune:

- instituirea zonei **U.T.R. "M1\* - zona cu functiuni mixte de tip subcentral dezvoltata in lungul arterelor principale de circulatie ale municipiului"**.

- organizarea urbanistic-arhitecturala pentru realizarea unui imobil cu functiuni mixte.

Toate costurile generate de aceasta lucrare vor fi suportate exclusiv de catre beneficiarul lucrarii.

### **E. ANEXE**

Certificat de Urbanism nr. 707 din 27.09.2018

Aviz de oportunitate nr. 1248 din 24.12.2019

Extras CF

Studiu geotehnic

Documentatie cadastrala

Intocmit,

**arh. stag. Anita Perta**

Sef de proiect,

**arh. urb. Corina Moldovan**