

Denumirea lucrarii:

PUD elaborare documentatie tehnica pentru autorizarea lucrarilor de construire cladire administrativa, imprejmuire teren, amenajari exterioare, racorduri si bransamente la utilitati, cf. PUZ aprobat cu HCL nr. 910/19.10.2018

Amplasament:

Str. Frunzisului, FN, Cluj-Napoca, jud Cluj

Beneficiarul lucrarii:

PODAR NICOLAE si PODAR EUGENIA

Proiectant:

S.C. Atelier MNM S.R.L.

Str. Patriciu Barbu, nr. 7 , Cluj - Napoca, jud. Cluj
Tel.: 0742 075 349, e-mail: ateliermnm@gmail.com

Faza:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Colectiv de elaborare :

Sef proiect : arh. Simon Ciprian

Proiectat : arh. Milasan Nicolae M.

decembrie 2019

MEMORIU TEHNIC JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrării :

PUD elaborare documentatie tehnica pentru autorizarea lucrarilor de construire cladire administrativa, imprejmuire teren, amenajari exterioare, racorduri si bransamente la utilitati conform PUZ aprobat cu HCL nr. 910/19.10.2018

Beneficiarul investitiei:

PODAR NICOLAE si PODAR EUGENIA

Proiectant:

S.C. ATELIER MNM S.R.L.

Cluj-Napoca, str. Patriciu Barbu, nr. 7

Tel. 0742 075 349, e-mail: ateliermnm@gmail.com

Data elaborării :

decembrie 2019

Obiectul lucrării

Prezenta documentatie a fost realizata la solicitarea beneficiarilor Podar Nicolae si Podar Eugenia si se refera la terenul avand nr. cadastral 331006, cu o suprafata de 1975 mp, conform extrasului de carte funciara anexat prezentei documentatii.

Scopul documentatiei este intocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu in vederea elaborarii documentatiei tehnice pentru autorizarea lucrarilor de construire cladire administrativa, imprejmuire teren, amenajari exterioare, racorduri si bransamente la utilitati- cf. PUZ aprobat cu HCL nr. 910/19.10.2018. Documentatia se elaborează în vederea detalierii și clarificarii modului de rezolvare a aspectelor funcționale, tehnice, estetice și de mediu din zona studiata, care rezulta in urma interventiilor mai sus menționate.

2. INCADRAREA IN LOCALITATE

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

Terenul care face obiectul acestui studiu este situat in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural- urbanistice, fiind incadrat conform PUZ aprobat cu HCL nr. 910/19.10.2018 in UTR UEmm – zona de urbanizare – zona de activitati economice dedicata intreprinderilor mici si mijlocii.

3. SITUATIA EXISTENTA (analiza fondului construit existent, analiza topometrica, cai de comunicatie, echipare edilitara, disfunctionalitati)

Parcela studiata este libera de orice constructie, fiind delimitata de proprietati private, neconstruite:

- limita E si SE- nr. cad. 326557
- limita SV- nr. cad. 301356
- limita NV – nr. cad. 329657 si nr. cad. 324394
- limita NE – nr. cad. 318308, parcela dezmembrata in vederea regularizarii/sistematizarii strazii Frunzisului conform PUZ aprobat cu HCL nr. 336/2015.

Terenul prezinta o declivitate pe directia NE-SV, conform documentatiei topografice.

Imobilul studiat se afla in vecinatatea strazii Frunzisului, fiind separat la momentul actual de parcele dezmembrate in vederea sistematizarii strazii Frunzisului conform PUZ aprobat cu HCL nr. 336/2015.

3.1. Regim juridic

Amplasamentul studiat, cu o suprafata totala de 1975 mp este proprietate privata a beneficiarilor Podar Nicolae si Podar Eugenia. Acesta este identificat prin C.F. nr. topografic 331006 si nr. cad. 331006, conform extrasului de carte funciara anexat prezentei documentatii.

3.2. Analiza geotehnica

Conform studiilor de specialitate (studiu geotehnic, expertiza tehnica), anexate prezentei documentatii.

3.3. Analiza fondului construit existent

Parcela studiata este libera de orice constructie, fiind delimitata de proprietati private, neconstruite:

- limita E si SE- nr. cad. 326557
- limita SV- nr. cad. 301356
- limita NV – nr. cad. 329657 si nr. cad. 324394
- limita NE – nr. cad. 318308, parcela dezmembrata in vederea regularizarii/sistematizarii strazii Frunzisului conform PUZ aprobat cu HCL nr. 336/2015.

3.4. Cai de comunicatie

Imobilul studiat se afla in vecinatatea strazii Frunzisului, fiind separat la ora actuala de parcele dezmembrate in vederea sistematizarii strazii conform PUZ aprobat cu HCL nr. 336/2015. In urma realizarii lucrarilor aferente documentatilor urbanistice abrobate parcela studiata va avea acces direct la strada Frunzisului, pe limita NE de proprietate.

3.5. Echiparea edilitara

Zona/strada Frunzisului dispune de echipare completa cu retele edilitare.

3.6. Aspecte ale evaluarii asupra mediului

Terenul studiat se afla conform PUG – municipiul Cluj-Napoca in intravilan si nu este inclus pe lista monumentelor istorice /sau ale naturii sau in zona de protectie a acestora.

Prin indicatorii urbanistici propusi si modul de integrare a investitiei in zona nu sunt influente negative din punct de vedere al mediului, aceasta realizandu-se in conformitate cu reglementarile urbanistice aprobate in vigoare.

4. REGLEMENTARI

4.1. Elemente de tema

Beneficiarul lucrarii doreste realizarea unei cladiri administrative, imprejmuire teren , amenajari exterioare, racorduri si bransamente la utilitati.

Planul Urbanistic de Detaliu isi propune sa evidentieze modalitatea de conformare a constructiei la prevederile PUZ abrobat cu HCL nr. 910/19.10.2018 privind utilizarea functionala, amplasarea, echiparea si configurarea cladirii, stationarea autovehiculelor, posibilitati de ocupare si utilizare a terenului.

4.2. Descrierea solutiei

Solutia propusa studiaza mobilarea parcelei cu o cladire administrativa/birouri (D1+D2+P+2E), in conformitate cu prevederile PUZ aprobat cu HCL nr. 910/19.10.2018.

Cladire propusa se va amplasa la min. 6.00 m fata de aliniament, minim H/2 fata de limitele laterale – nu mai putin de 4.50 m, iar fata de limita posterioara minim H/2, dar nu mai putin de 6.00 m, conform PUZ aprobat cu HCL nr. 910/19.10.2018.

Necesarul de locuri de parcare auto si biciclete se va asigura in incinta proprietate privata a beneficiarului lucrarii in conformitate cu reglementarile urbanistice aprobate (Anexa nr. 2 –PUG mun. Cluj-Napoca), in acest sens fiind prevazute 12 locuri de parcare auto la sol, respectiv 10 locuri de parcare pentru biciclete.

4.3. Regimul juridic. Circulatia terenurilor

Terenul studiat este proprietate privata, apartinand beneficiarilor lucrarii Podar Nicolae si Podar Eugenia, conform extrasului de carte funciara anexat prezentei documentatii.

Situatia juridica actuala a terenului ramane neschimbata in urma interventiei propuse.

4.4. Circulatii si accese

La momentul actual parcela studiata nu are acces direct la strada Frunzisului. Aceasta este delimitata pe limita NE (inspre strada Frunzisului) de proprietati private dezmembrate in vederea sistematizarii/regularizarii strazii conform PUZ aprobat cu HCL nr. 336/2015. In urma realizarii lucrarilor de sistematizare, aferente documentatiilor urbanistice aprobate, parcela studiata va avea acces auto si pietonal direct din strada Frunzisului, pe limita NE de proprietate.

4.5. Regim de construire (alinierea si inaltimea constructiilor, procent de ocupare a terenului, coeficient de utilizare a terenului)

Constructia propusa- cladire administrativa/birouri, cu regim de inaltime D1+D2+P+2E- se va amplasa fata de limitele de proprietate astfel:

- limita NE 14.35 m
- limita laterala E, SE min. 5.90 m
- limita laterala NV min. 5.45 m
- limita posterioara SV min. 7.83 m, conform planșa desenata - *Reglementari urbanistice*.

P.O.T. max. = 60 %; C.U.T. max. = 1.2 - cf. PUZ aprobat cu HCL nr. 910/19.10.2018

P.O.T. existent = 0.00 %; C.U.T. existent = 0.00

P.O.T. propus = 20.76 %; C.U.T. propus = 1.04

H propus = D1+D2+P+2E

Bilant teritorial	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Suprafata teren	1975	100	1975	100
Suprafata construita	0.00	0.00	410	20.76
Suprafata circulatii auto/pietonale, parcar auto/biciclete, platforme	0.00	0.00	569.90	28.85
Suprafata zona verde amenajata	0.00	0.00	995.10	50.39
Suprafata cedata domeniului public	-----	-----	0.00	0.00
TOTAL	1975	100	1975	100

4.6. Echipare edilitara

Strada Frunzisului dispune de o echipare completa cu retele edilitare. Cladirea propusa se va racorda la retelele edilitare existente in conformitate cu avizele/documentatiile solicitate de fiecare detinator de retele.

4.7. Amenajari exterioare si spatii verzi

Pe parcela se vor amenaja spatii verzi (vegetatie de inaltime mica, medie si inalta) in conformitate cu reglementarile in vigoare, iar imbracamintea necesara circulatiilor auto/ pietonale si parcarilor la sol aferente va fi de tip permeabil (dale prefabricate).

4.8. Imprejmuiri

Parcela se va imprejmuiri in conformitate cu prevederilor PUZ aprobat cu HCL nr. 910/19.10.2018.

5. CONCLUZII

Interventia propusa se realizeaza cu respectarea prevederilor documentatiilor urbanistice aprobate.

Intocmit,
arh. Simon Ciprian

arh. Nicolae M. Milasan

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
de dezvoltare urbană - str. Frunzișului latura sudică

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință extraordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de dezvoltare urbană – str. Frunzișului latura sudică – proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 403033 din 29.08.2018 al Direcției Generale de Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de dezvoltare urbană - str. Frunzișului latura sudică, beneficiară S.C. SOCAR PETROLEUM S.A.;

Având în vedere Avizul Arhitectului șef nr. 814 din 23.08.2018, avizele organismelor teritoriale interesate, precum și avizul comisiei de specialitate;

Reținând prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit dispozițiilor art. 36 pct. 5 lit. c. 39 al. 2 și 45 din Legea nr. 215/ 2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1 - Se aprobă Planul Urbanistic Zonal - de dezvoltare urbană - str. Frunzișului latura sudică, beneficiară S.C. SOCAR PETROLEUM S.A., întocmit în scopul stabilirii de reglementări urbanistice, după cum urmează:

U.T.R – Emm* - Zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasiindustrial, comerț en gros;

- *funcțiunea predominantă:* servicii de tip industrial sau cvasiindustrial (stație de carburanți și servicii), manufacturier, comercial, activități complementare de susținere a profilului funcțional al zonei;

- *înălțimea maximă admisă:*

(S)+P+4+R cu H cornișă = max. 10 m – pentru clădiri curente;

(1-2S)+P+4+R cu H cornișă = max. 21 m – pentru clădiri dedicate funcțiilor complementare;

- *indicii urbanistici:* P.O.T maxim = 60%, C.U.T maxim = 1,2;

- *retragerea min. față de aliniament:* 6 m față de str. Frunzișului regularizată conform P.U.Z aprobat prin Hotărârea nr. 336/22.09.2015.

- *retragerea min. față de limitele laterale:* H cornișă/2, min. 4,5 m;

- *retragerea min. față de limita posterioară:* H cornișă/2, min. 6 m;

- *circulațiile, accesele:* accesul auto și pietonal se realizează din str. Frunzișului;

- *staționarea autovehiculelor:* organizată în interiorul parcelei; vor fi prevăzute locuri de parcare pentru biciclete în conformitate cu Anexa 2 din Regulament aferent P.U.G.;

- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe str. Frunzișului.

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia. Pentru suprafața de teren necesară regularizării str. Frunzișului, cuprinsă în zona de studiu, se aplică prevederile Hotărârii nr. 336/2015.

Terenul studiat prin P.U.Z, în suprafață de 4912 mp, situat pe frontul sudic al str. Frunzișului și delimitat de proprietăți private pe celelalte laturi, este încadrat preponderent în U.T.R UEmm, parțial în U.T.R UM3/PUZ, U.T.R Uli/c, U.T.R Vpr, U.T.R Em. Prin P.U.Z se reglementează suprafața de teren încadrată în U.T.R. UEmm și se mențin prevederile P.U.G. pentru suprafața de teren încadrată în U.T.R UM3/PUZ, U.T.R Uli/c, U.T.R Vpr, U.T.R Em.

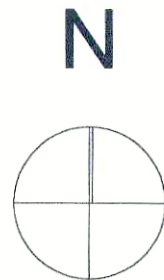
Art. 2 - Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de cinci ani de la aprobare.

Art. 3 - Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism.



Președinte de ședință,
Jr. Olan Emese

CONTRASEMNEAZĂ:
Secretarul municipiului,
Jr. Aurora Roșca



SUPORT TOPOGRAFIC PENTRU ELABORARE PUZ

Adresa imobilului: Cluj Napoca, Str. Frunzisului, nr. jud. Cluj, UAT Cluj Napoca
C.F.-nr. 324276, 324394, 324395, 318254, 319608, 319141, 324764, 319141, 324764
Nr. cad. 324276, 324394, 324395, 319254, 319608, 319141, 324764;

PODAR NICOLAE si PODAR EUGENIA
Adresa: Str. Frunzisului, F.N., Cluj-Napoca
S teren: 4.395 mp
CF nr. 324 276; nr. CAD. **324 276**
contact: Str. Talerara Turcului, nr. 2
TERENUL ESTE LIBER DE CONSTRUCII

Teren porpus spre dezmembrare in vederea realizarii servitutii publice
S_p = 12.30 mp

Em

UTR UE_{mm}

ULi/c

UM3/PUZ

ULc/PUZ

LEGENDA

- Limita zonei studiate
- Limita UTR
- Limita de proprietate parcele studiate
- Servitute de utilitate publica, conform P.U.G. Cluj Napoca
- Limita PUZ aprobat prin HCL 336/22.09.2015
- Zona urbanizata prin PUZ aprobat cu HCL 336/22.09.2015 - se pastreaza toate reglementarile aprobate
- Circulatii pietonale propuse prin PUZ aprobat cu HCL 336/22.09.2015
- Circulatii auto propuse prin PUZ aprobat cu HCL 336/22.09.2015
- Spatii verzi publice propuse prin PUZ aprobat cu HCL 336/22.09.2015
- Zona edificabila: statie de carburanti
- Zona edificabila prin PUZ aprobat cu HCL 336/22.09.2015 - se pastreaza toate reglementarile aprobate
- Zona retragerilor fata de limitele de proprietate
- Zona retragerilor fata de aliniament
- Contur cladiri propuse
- Zona de activitati economice dedicata intreprinderilor mici si mijlocii
- Acces pietonal
- Acces auto - intrare incinta
- Acces auto - iesire din incinta

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,j+1)
	X [m]	Y [m]	
1	584155.656	391148.492	91.940
2	584092.981	391215.759	5.862
3	584097.247	391219.779	12.815
PeArc=4	584086.786	391227.181	12.814
5	584076.226	391234.439	3.954
6	584077.436	391238.203	13.290
7	584089.842	391242.969	9.196
8	584095.567	391250.165	46.115
9	584128.010	391217.392	18.486
10	584146.250	391220.400	50.838
11	584196.926	391216.343	3.233
12	584195.781	391213.320	9.997
13	584201.651	391205.228	8.731
14	584196.153	391198.446	64.307

S(UTR)=4912.11mp P=351.577m

INVENTAR PARCELE INCLUSE IN P.U.Z.

- CF Nr. 324 276 suprafata de 4 395 mp, din care STEREN IN UTR_UE_{mm} = 1 066 mp
Proprietar : Podar Nicolae si sotia Podar Eugenia;
- CF Nr. 319 141 suprafata de 2 980 mp, din care STEREN IN UTR_UE_{mm} = 167 mp
Proprietar : STUDIUM GREEN SRL;
- CF Nr. 324 394 suprafata de 2 000 mp, din care STEREN IN UTR_UE_{mm} = 1 881 mp
Proprietar : SOCAR PETROLEUM SA;
- CF Nr. 324 395 suprafata de 915 mp, din care STEREN IN UTR_UE_{mm} = 849 mp
Proprietar : Podar Nicolae si sotia Podar Eugenia;
- CF Nr. 326 557 suprafata de 14 459 mp, din care STEREN IN UTR_UE_{mm} = 682 mp
(rezultat din alipirea parcelelor cu nr. cad. : 318254, 261231, 261573, 319226, 319270)
Proprietar : SC NAPOARK SRL si ENTIRE REAL ESTATE SOLUTIONS SRL
- CF Nr. 318 308 suprafata de 825 mp, din care STEREN IN UTR_UE_{mm} = 201 mp
Proprietar : SC STUDIUM GREEN SRL;
- CF Nr. 324 764 suprafata 12 804 mp, din care STEREN IN UTR_UE_{mm} = 18 mp
Proprietar : MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA;
- Teren necadastrat,

STEREN IN UTR_UE_{mm} = 68 mp
STOTALA TEREN IN UTR_UE_{mm} = 4 912 mp

MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA
COMISIA TERENURI DE AMENAJARE A TERITORIULUI SI DE URBANISM
HEL 910 din 19.10.2018
VIZAT
nr. 814 din 29.08.2018
SECRETAR

BILANT TERITORIAL		UTR UE _{mm}		Parcela identificata cu nr. cad. 324 394 cuprinsa in PUZ					
		EXISTENT		PROBUS		EXISTENT		PROBUS	
		mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
1	S teren studiat	4 912	100	4 912	100	1 861	100	1 861	100
2.1	S construita max. conf. PUG	0	0	2 947.20	60	0	0	505	27
2.2	S construita desfasurata max. conf. PUG	0	0	5 894.40	-	0	0	505	-
2	S spatii verzi amenajate min. conf. PUG	0	0	982.40	20	0	0	372.20	20
2.4	POT max. conf. PUG	0	0	-	60	0	0	-	27
2.5	CUT max. conf. PUG	0	0	-	1.2	0	0	-	0.27
3	H maxim	0	0	10	0	0	0	10	0
4	H cornisa	0	0	10	0	0	0	10	0

ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA
Clăduș P. BOTEA
arhitect
DE

ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA
2228
Claudiu BOTEA
Arhitect cu drept de semnătură

ARHIMAR
ARHITECTURĂ / URBANISM

BUCUREȘTI, Șosea București - Buzău nr. 110
Tel: +40 21 456 786, Fax: +40 21 456 787
www.arhimar.ro

Echipa de proiectare
arh. Cristian Bănuț
arh. Tudor Brumă
arh. Ioana Cureauariu
Verificat
arh. Valentin Moldovan
Sef Proiect
arh. Claudiu Botea

P.U.Z. DE DEZVOLTARE URBANA, str. FRUNZISULUI - LATURA SUDICA

Beneficiar
SOCAR PETROLEUM S.A.
Bucuresti, Sectorul 1, Strada Pechea, nr. 32-36, etaj 4

Adresa investitiei
str. Frunzisului, F.N., Cluj-Napoca, jud. Cluj

Proiect
Proiect nr. 1270 / 2017
Faza P.U.Z.
Scara 1:500
Format planșă 500 x 420
Data Aprilie 2018

REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

Acuș desen și informație cuprinsă în el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, parțial sau în întregime decât cu acordul scris al ARHIMAR și nu pot fi folosite în alt scop decât cel pentru care au fost elaborate.

Agentia Nationala de Cadastru și Publicitate Imobiliară
Oficiul de Lansare și Publicitate Imobiliară Cluj
Nr. de înregistrare: 222992
Data: 29.12.2017
Recepționează
Mihai Konradi
Consilier Cadastral
(prenume și numele constituabil / inspecteurului)

Prezentul document recepționat este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr. 5592/ data 28.12.2017

Sistem de proiectie: Stereografic 1970
Sistem de cote: Marea Neagra 1975
Executant: Antonescu Florin-Andrei
Aut. seria RO-CJ-F, nr. 0054
Data: Decembrie 2017

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seriă RO-CJ-F, Nr. 0054
FLORIN-ANDREI ANTONESCU

Data: Semnatura: Stampila BCPI