



**ELABORARE PUZ CONFORM LEGII NR. 350/2001
MODIFICATĂ ȘI ACTUALIZATĂ
< DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE
CU ALTE FUNCȚIUNI LA PARTER (FUNCȚIUNI TERȚIARE),
STR. FRUNZIȘULUI – SUD >
FAZA – PUZ**

Adresa: Mun. Cluj-Napoca, str. Observatorului, nr. 133

Proiect nr. 24./2016

Beneficiar: PRITAX INVEST SRL
Mun. Cluj-Napoca, str. Observatorului,
Nr. 129, jud. Cluj

**Amplasament teren
care a generat PUZ** Mun. Cluj-Napoca, str. Observatorului,
Nr. 133, jud. Cluj

Faza: Plan Urbanistic Zonal

Proiectant general: S.C. archdesign S.R.L.
Str. Decebal, nr. 39, Cluj-Napoca

Proiectant arhitectură: S.C. archdesign S.R.L.,
Str. Decebal, nr. 39, Cluj-Napoca

arh. Victor Mihăilescu

Proiectant de urbanism: arh. Ștefănuți Nicolaie Ioan



A. FIȘA PROIECTULUI

Proiect nr. 24/2016

Denumire lucrare: Elaborare PUZ conf. Legii nr. 350/2001 modificată și actualizată - dezvoltare zonă de locuințe colective cu dotări, str. Frunzișului – sud

Amplasament: Municipiul Cluj-Napoca, jud. Cluj, Str. Observatorului, nr. 133

Beneficiari: SC Pritax Invest SRL
Mun. Cluj-Napoca, str. Str. Observatorului, nr. 129, jud. Cluj

Data: 01 /2020

Nr. Proiect: 24 / 2016

Faza proiect: Plan Urbanistic Zonal

Colectiv de proiectare:

Proiectant general: S.C. archdesign S.R.L.

Sef proiect: arh. Victor Mihăilescu

Proiectant urbanism: arh. Nicolae Ioan Ștefănuți

Desenat: Claudiu-Dorin Popa



ARCHDESIGN

birou de arhitectura

**ELABORARE PUZ CONFORM LEGII NR 350/2001
MODIFICATĂ ȘI ACTUALIZATĂ
<DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE
CU ALTE FUNCȚIUNI LA PARTER (FUNCȚIUNI TERȚIARE),
STR. FRUNZIȘULUI – SUD>
FAZA – PUZ**

Mun. Cluj-Napoca, str. Observatorului, nr. 133, jud. Cluj

Proiect nr. 24 /2016

BORDEROU

Piese scrise:

- Cerere
- Foaie de titlu
- Fișa proiectului
- Lista de semnaturi
- Borderou
- Certificat de urbanism
- Aviz oportunitate
- Certificat de inregistrare fiscala titular (copie)
- CI imputernicit
- Acord
- Avize și acorduri solicitate prin CU
- Documentație topografică însoțită de procesul-verbal de recepție pentru (P.U.Z.)
- Studiu geotehnic
- Volumul 1 - Memoriu de prezentare
- Volumul 2 – Regulament local de urbanism

Piese desenate:

U/ P.U.Z./01a Plan de încadrare in zona	scara	2500
U/ P.U.Z./01b Plan de încadrare in PUG	scara	2500
U/ P.U.Z./02 Plan de situatie existent - disfuncionalitati	scara	1000
U/ P.U.Z./03 Plan reglementari urbanistice zonificare	scara	1000
U/ P.U.Z./04 Plan reglementari edilitare	scara	1000
U/ P.U.Z./05 Proprietatea asupra terenurilor	scara	1000
U/ P.U.Z./06 Plan propunere de mobilare urbanistica	scara	200
U/ P.U.Z./07 Relatia zona - oras	scara	10 000
U/ P.U.Z./08 Conformari spatial - volumetrice	scara	3000
U/ P.U.Z./09 Caracteristicile tesutului urban	scara	3000
U/ P.U.Z./10 Concept volumetric 1		
U/ P.U.Z./11 Concept volumetric 2		
U/ P.U.Z./12 Concept volumetric 3		
U/ P.U.Z./13 Concept volumetric 4		
U/ P.U.Z./14 Concept volumetric 5		

Data:
Aprilie 2021

Întocmit:
arh. Victor Mihăilescu



ARCHDESIGN

birou de arhitectura

VOLUMUL 1

Denumire lucrare: Elaborare PUZ conf. Legii nr. 350/2001 modificată și actualizată - dezvoltare zonă de locuințe colective cu alte funcțiuni la parter (funcțiuni terțiare), str. Frunzișului – sud

Amplasament: Municipiul Cluj-Napoca, jud. Cluj, Str. Observatorului, nr. 133

Beneficiari: SC Pritax Invest SRL
Mun. Cluj-Napoca, str. Str. Observatorului, nr. 129, jud. Cluj

MEMORIU DE PREZENTARE

CUPRINS

INTRODUCERE

1. Date de recunoaștere a documentației;
2. Obiectul P.U.Z.;
3. Surse documentare.

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

1. Evoluția zonei;
2. Încadrarea în localitate;
3. Elementele cadrului natural;
4. Circulația;
5. Ocuparea terenurilor;
6. Echipare edilitară;
7. Probleme de mediu;
8. Opțiuni ale populației.

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

1. Concluzii ale studiilor de fundamentare;
2. Prevederi ale P.U.G.;
3. Valorificarea cadrului natural;
4. Modernizarea circulației;
5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici;
6. Dezvoltarea echipării edilitare;
7. Protecția mediului;
8. Obiective de utilitate publică.

CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

E. ANEXE



ARCHDESIGN

birou de arhitectura

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- a. Denumirea obiectivului:* ELABORARE PUZ CONFORM LEGII NR 350/2001
MODIFICATĂ ȘI ACTUALIZATĂ - DEZVOLTARE ZONĂ DE
LOCUINȚE COLECTIVE CU ALTE FUNCȚIUNI LA PARTER
(FUNCȚIUNI TERȚIARE),
STR. FRUNZIȘULUI – SUD
- b. Amplasamentul:* Municipiul Cluj-Napoca, jud. Cluj, str. Observatorului, nr. 133
- c. Proiectant general:* S.C. archdesign S.R.L.,
Str. Decebal, nr. 39, Cluj-Napoca
- d. Beneficiari:* SC Pritax Invest SRL
Mun. Cluj-Napoca, str. Str Observatorului, nr. 129, jud. Cluj
- e. Data elaborării PUZ :* Aprilie 2021
- f. Teren care a generat PUZ:* CF nr 339362, nr cad 339362 cu suprafața de 1342 mp
provenit prin alipirea parcelelor identificate prin:
CF nr 316170 , nr cad 316170 cu suprafața de 385 mp
CF nr 266638 , nr cad 266638 cu suprafața de 957 mp
- g. Suprafața reglementată:* 3392,00 mp
- h. Suprafața studiată:* 24228,52 mp

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

a. Obiectul P.U.Z. constă în studierea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată.

Prezenta documentație a fost întocmită la solicitarea beneficiarului, în baza Certificatului de Urbanism nr. 863 din 08.03.2019, în vederea obținerii Avizului PUZ în scopul amplasării unui imobil mixt, cu locuințe colective la etajele superioare, spațiu comercial la parter, spații tehnice și parcare la nivelul subsolurilor, amenajarea incintei prin sistematizarea verticală a terenului, alei carosabile și pietonale, alte dotări de incintă și împrejmuirea terenului.

Anterior prezentei documentații, pe terenul amplasat pe str Observatorului nr 133, identificat prin CF nr. 266638, nr. topografic 22211/1, cu o suprafață de 957 mp și prin CF 316170, nr. Cad. 316170, cu o suprafață de 385 mp, a fost eliberat cetificatul de urbanism nr. 863 din 08.03.2019.

În baza acestui certificat de urbanism a fost eliberat avizul de oportunitate nr 4 din 07.01.2020. Prin acest aviz s-a stabilit ca zona de reglementat prin PUZ sa fie zona delimitata de strada Frunzisului si teritoriul reglementat prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr 424 / 2007 pentru care s-a emis avizul nr 402 / 2018 privind constatarea finalizarii procedurii de urbanizare. Teritoriul de studiat fiind cel care include zona de reglementat si vecinatatile adiacente.



Ulterior, in data de 11.05.2020 cele doua terenuri, mentionate anterior, au fost alipite, rezultand un CF nou caruia i-a fost atribuit un nr cad nou, respectiv CF nr 339362 cu nr cad 339362 cu suprafata de 1342 mp.

Prin urmare, ulterior, s-a solicitat un nou certificat de urbanism pentru terenul care constituie suprafata de reglementat reprezentata de urmatoarele parcele:

a) Teren care a generat PUZ

- CF nr. 339362, nr. Cad 339362, cu o suprafata de 1342 mp – proprietar SC Pritax Invest SRL

b) Terenuri in zona reglementata

- CF nr. 303604, nr. Cad 303604, cu o suprafata de 1711 mp – proprietar SC Fortech Global Services SRL

- CF nr. 299394, nr. Cad 299394, cu o suprafata de 289 mp – proprietar SC Fortech Global Services SRL – drept de superficie cu titlu gratuit, pe durata existentei instalatiilor, dar nu mai mult de 99 de ani de la data constituirii dreptului SC F.D.E.E. Electrica Distributie Transilvania Nord SA – sucursala de distributie a energiei electrice Cluj-Napoca

- CF nr. 303605, nr. Cad 303605, cu o suprafata de 50 mp – proprietar SC Fortech Global Services SRL - drept de superficie cu titlu gratuit, pe durata existentei instalatiilor, dar nu mai mult de 99 de ani de la data constituirii dreptului SC F.D.E.E. Electrica Distributie Transilvania Nord SA – sucursala de distributie a energiei electrice Cluj-Napoca

- Alte terenuri:

- Teren in suprafata masurata de 153,93 mp – teren in posesie SC Pritax Invest SRL
Astfel, a fost obtinut Certificatul de urbanism nr. 4233 din 11.11.2020.

In concluzie, suprafata de teren de reglementat totalizeaza o suprafata de 3392,00 mp.

Suprafata terenului studiat totalizeaza o suprafata masurata de 24228.52 mp

În conformitate cu acestea, în vederea detalierii zonei studiate, a reglementării destinației urbanistice a zonei care face obiectul prezentei documentații și pentru stabilirea condițiilor de amplasare, dimensionare, conformare, reglementarea acceselor precum și a indicatorilor urbanistici (POT, CUT) este necesară elaborarea unei documentații Plan Urbanistic Zonal avizat și aprobat conform legii.

Astfel, prin documentație se propune studierea amplasamentului și reglementarea terenului identificat de CF (anexate).

În conformitate cu regulamentul PUG al municipiului Cluj-Napoca, terenul este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca în subzona **Ulc/PUZ** – Ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente.

Pentru realizarea investiției se propun următoarele modificări urbanistice ale zonei inclusă în **UTR Ulc/PUZ**, pentru amplasamentul studiat, după cum urmează:

- existent - **Ulc/PUZ** – Zonă de urbanizare cu funcțiune rezidențială - ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente

- propus – **ULc1** – Zona de locuinte colective cu alte funcțiuni la parter (funcțiuni terțiare).

- reorganizarea acceselor existente și propuse pe amplasamentul care a generat PUZ

- definirea arealului constructibil în conformitate cu retragerile față de limitele de proprietate, respectiv zonele de protecție instuite.

- definirea înălțimii maxime a construcțiilor și a celorlalte caracteristici obligatorii ale construcțiilor

- nu se propune modificarea indicilor urbanistici (POT, CUT, regim maxim de înălțime,)

- deviere conductă existentă de apă Ø 300 PEHD

Scopul acestei documentații este de a studia întregul amplasament din punct de vedere urbanistic pentru a stabili condițiile de amplasare a unui imobil mixt cu locuințe colective la



etajele superioare, spațiu comercial la parter, locuri de parcare și spații tehnice în subsol, amenajări exterioare și împrejurimi.

Astfel, se propune amplasarea unei construcții care va adăposti funcțiunile de spații comerciale, locuințe colective și spații conexe la nivelul subsolurilor, dotate corespunzător. Regimul de înălțime propus al construcției va fi maxim (1-3S)+P+4E+1R. Amplasarea acesteia față de limitele de proprietate se va face:

- la o distanță minimă de 3,00 m față de limita front la strada
- la o distanță minimă de 4.50 m față de limitele laterale
- la o distanță minimă de 12,00 m față de limita posterioară.

Imobilul va avea accese pietonale separate pentru spațiul comercial și locuințe. Parcajele se vor organiza pe cât posibil în subsol. Perimetral construcțiilor va exista un trotuar de protecție în limita posibilităților având în vedere diferența de nivel datorată pantelor terenului.

Se propune reorganizarea accesului carosabil la nivelul parcelei.

Atât circulația autovehiculelor cât și staționarea acestora se va desfășura în interiorul incintei prin aleile propuse și cele 24 de locuri de parcare.

Prin aceasta se instituie următoarele reglementări de natură urbanistică:

- definirea funcțiunilor de tip spații comerciale ca utilizări permise;
- regimul de aliniere a terenului și a construcțiilor față de drumurile publice adiacente;
- retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine;
- elementele privind volumetria și/sau aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate precum și alte prevederi extrase din documentații de urbanism;
- înălțimea maximă admisă pentru construcțiile noi (totală, la cornișă, la coamă, după caz) și caracteristicile volumetrice ale acestora, exprimate atât în număr de niveluri, cât și în dimensiuni reale (metri);
- stabilirea coeficienților urbanistici raportați la suprafața de teren corespunzătoare zonei studiate, procentul maxim de ocupare a terenului (POT) și coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT);
- dimensiunile și suprafețele minime și/sau maxime ale parcelelor.

Astfel planul urbanistic zonal va stabili elemente de compoziție urbană pentru amplasarea și realizarea obiectivului propus precum și organizarea circulațiilor carosabile și pietonale.

Pe baza acestor considerente și corelat cu reglementările urbanistice existente în zonă, se vor avea în vedere următoarele obiective principale:

- funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției;
- principii de compoziție pentru realizarea obiectivului (distanțe între construcții, accese pietonale și auto);
- organizarea și rezolvarea circulațiilor carosabile și pietonale;
- soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi;
- lucrări de sistematizare verticală necesare;
- regimul de construire propus.

b. Solicitări ale temei program.

Prin prezenta documentație se stabilesc condițiile pentru:

- utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- reglementarea caracterului terenului studiat;
- trasarea și profilarea acceselor și rampelor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă;
- modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;



- realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;

- amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Pe baza acestor considerente și corelat cu reglementările urbanistice existente în zonă, se vor avea în vedere următoarele obiective principale:

- funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor;
- principii de compoziție pentru realizarea obiectivului (distanțe între construcții, accese pietonale și auto);
- organizarea și rezolvarea circulațiilor carosabile și pietonale;
- soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi;
- lucrări de sistematizare verticală necesare;
- regimul de construire propus

c. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată.

În conformitate cu reglementările PUG al municipiului Cluj-Napoca, imobilul este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca în **UTR Uic/PUZ** – ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

De asemenea, în conformitate cu reglementările PUG al municipiului Cluj-Napoca, imobilul nu este inclus în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de tip ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente.

În conformitate cu „Strategia de dezvoltare a municipiului Cluj-Napoca 2014-2020” printre liniile directe ale programului de dezvoltare durabilă ale municipiului pentru zona studiată, valorificarea patrimoniului natural, a spațiilor verzi și a ariilor protejate ocupă un loc important.

Astfel, se dorește reamenajarea spațiilor ocupate de garaje între locuințele cu caracter colectiv - reamenajarea va viza demolarea vechilor construcții, construirea de parcări sub-și/sau supraterane care să se integreze în regimul de înălțime și arhitectura locului, amenajarea spațiului suplimentar ca spațiu verde și refacerea esteticii peisajului; măsura va viza îndeosebi cartierele cu o lipsă acută de spații verzi: Mănăștur, Mărăști, Zorilor și zona industrială estică.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

a. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

- RLU și PUG al municipiului Cluj-Napoca.
- Strategia de dezvoltare a municipiului Cluj-Napoca 2014-2020
- Certificat de Urbanism nr. 863 din 08.03.2019
- Certificat de Urbanism nr. 4233 din 11.11.2019
- Aviz de oportunitate nr. 4 din 07.01.2020
- Documentația cadastrală

b. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.:

- Studiu geotehnic
- Avize și Acorduri solicitate prin certificatul de urbanism și avizul de oportunitate

c. Date statistice - alte surse de informații utilizate:



ARCHDESIGN

birou de arhitectura

- date de analiză și opțiuni culese de proiectant în teren și consultare cu autoritățile locale ale municipiului Cluj-Napoca cu privire la elementele de temă;
- date cu privire la modul de folosință a terenurilor, proprietatea asupra acestora, regim de înălțime, etc.;
- date statistice.

d. Baza topografică

Suportul topografic este întocmit de ing. Zoltan Bede și cuprinde întreaga suprafață a arealului prezentat în documentația de PUZ. De asemenea în suportul topografic se regăsesc informații cu privire la vecinătățile construite, drumuri și accese, precum și informații referitoare la existența rețelelor edilitare (apă, canalizare, electricitate, telefonie).

e. Metodologia utilizată

Metodologia de lucru aplicată la elaborarea prezentului P.U.Z. este în conformitate cu:
- "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal" – indicativ GM-010-2000, aprobat prin ordinul Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, nr. 176/N/16 august 2000.

f. Tema de proiectare

Tema de proiectare pentru elaborarea documentației P.U.Z. se bazează pe solicitările beneficiarului, respectând condițiile PUG Cluj-Napoca cuprinse în Certificatul de Urbanism emis de Primăria municipiului Cluj-Napoca, condițiile avizului de oportunitate și condițiile avizelor și acordurilor obținute.

g. Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

În prezent nu există proiecte majore pentru dezvoltarea urbanistică a zonei.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

a. Date privind evoluția zonei

În acest moment zona studiată se încadrează conform P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca, ca fiind teren cu destinație agricolă – pășuni, fânețe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului. Strada Frunzișului reprezintă o legătură importantă la nivelul municipiului între cartierele Observatorului și Mănăștur.

Având în vedere dezvoltarea accelerată a pieței imobiliare prin cererea crescută de locuințe comparativ cu oferta existentă, strada Frunzișului a devenit un amplasament vizat de proiecte imobiliare de anvergură.

Diversitatea funcțiilor prezente în zonă oferă o perspectivă amplă de dezvoltare din punct de vedere economic, social și a calității vieții.

b. Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

În ultimii ani, atât la nivelul municipiului Cluj-Napoca cât și la nivelul zonei studiate, se poate evidenția o presiune tot mai accentuată asupra pieței imobiliare de cererea crescută comparativ cu oferta. Astfel, în zona străzii Frunzișului se poate constata o focalizare a unor mari investiții cu puternic impact asupra dezvoltării zonei din punct de vedere urbanistic, economic, social și al calității vieții.



ARCHDESIGN

birou de arhitectura

c. Potențial de dezvoltare

În prezent, în zona studiată pot fi evidențiate anumite suprafețe de teren aflate încă sub potențialul lor de dezvoltare.

Acesta este situația și în cazul terenurilor care au generat PUZ deși potențialul de dezvoltare al zonei este ridicat, aceasta beneficiind atât de infrastructură de transport cât și de echipare edilitară completă.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

a. Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona care face obiectul acestui studiu se află în sud –vestul municipiului, pe str. Frunzișului, arteră importantă de circulație care realizează legătura dintre cartierele Zorilor și Mănăștur.



Zona reglementată prin P.U.Z. prezintă următoarele vecinătăți:

- La nord-vest – strada Frunzișului
- La sud – proprietăți private – nr cad 319101, nr cad 320738
- La sud – proprietate privată – nr cad 253732

b. Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.

Singurele puncte de acces pe strada Frunzișului sunt amplasate în cele două capete ale străzii, prin sensul giratoriu de pe strada Observatorului și cel de pe str. Câmpului.

Momentan, strada nu dispune de alte legături auto, în P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca fiind prevăzută o conexiune cu centura de sud a orașului.

Terenul care a generat prezenta documentație în faza P.U.Z. va avea acces direct din str. Frunzișului, de pe sensul de deplasare Zorilor - Mănăștur.

Având în vedere dezvoltarea actuală a zonei, construcțiile propuse se vor integra armonios în peisajul existent, precum și în fondul construit existent în zonă.

Din punctul de vedere al echipării edilitare, zona dispune de rețelele de canalizare, electricitate, telefonie apă, gaz. Conform avizelor obținute pentru faza PUZ, în zona există rețele care influențează amplasarea pe teren a viitoarei clădiri.



2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

a. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.

În conformitate cu studiul geotehnic elaborat de către societatea SC Parament SRL (ing. Roxana Bălaj) și verificat de către verificator atestat MDRAP ing. Mureșan I. Olimpiu-Croștian (referat nr. 122/12.09.2019) pe amplasament au fost executate 2 foraje cu adâncimea de 20,00 m, din care au fost recoltate eșantioane pe baza cărora a fost elaborat studiul.

Din punct de vedere geomorfologic suprafața terenului prezintă o înclinare generală medie de aproximativ 14° și locală de pînă la 38° dinspre nord-est spre sud-vest.

A fost interceptată apa subterană în forajele executate la adâncimile de -9,00 m respectiv -10,00 m. Este posibilă apariția apelor de infiltrație la orice nivel în perioadele cu precipitații abundente.

În conformitate cu normativul P11/1-13, zona seismică de calcul, este caracterizată de valoarea de vîrf a accelerației terenului $a_g = 0,10 g$ și perioada de colț $T_c = 0,7$ sec.

Se vor respecta toate prescripțiile și recomandările studiului geotehnic menționat care a fost întocmit pentru faza PUZ. Pentru celelalte faze de proiectare și execuție vor fi avute în vedere documentații corespunzătoare etapelor respective.

2.4. CIRCULAȚIA

a. Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene – după caz

Strada Frunzișului este un drum modernizat reprezentând continuarea străzii Observatorului, compus din patru benzi auto cu două benzi pe sens și câte un trotuar cu zonă de protecție cu vegetație pe fiecare parte.

Se propune reorganizarea accesului pe parcela, fără a afecta circulația existentă.

Accesele auto și cel pietonal pe amplasament se realizează din strada Frunzișului.

Astfel distribuția și calitatea rețelei de acces, conduce la concluzia că rețeaua străzilor din zona studiată se înscrie într-un sistem fluid de trafic, care va favoriza circulația atât din interiorul zonei cât și pe aceea de tranzit între diferitele unități urbanistice ce dezvoltă legături relaționale cu restul orașului sau cu teritoriile aflate în afara acestuia.

b. Capacități de transport, greutăți în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.

Zona este deservită de transportul în comun prin trasee (de ex. 43, 43B, 43P) ce asigură legătura cu zona Calea Turzii, Observatorului, Mănăștur, Grigorescu și centrul comercial Vivo! Center.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

a. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

În conformitate cu reglementările PUG al municipiului Cluj-Napoca, imobilul este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca în **UTR Uic/PUZ** – ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

De asemenea, în conformitate cu reglementările PUG al municipiului Cluj-Napoca,



ARCHDESIGN

birou de arhitectura

imobilul nu este inclus în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de tip ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente.

b. Relaționări între funcțiuni

Funcțiunea dominantă a amplasamentului reglementat este zona de ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente însă la nivel de zonă se poate constata că există și o altă funcțiune determinantă, caracterul fiind dat de construcțiile cu funcțiuni de servicii.

c. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Pe amplasamentul care a generat PUZ există 3 construcții (propușe spre desființare printr-o documentație DTAD separată de prezentul PUZ)

Construcțiile învecinate sunt preponderent construcții realizate recent cu regim de înălțime diferit (P+4E până la P+10E).

d. Aspecte calitative ale fondului construit

Fondul construit este alcătuit din imobile realizate în ultimele două decenii cu funcțiuni variate (servicii, comerț, lăcașe de cult, gospodării comunale, locuire, activități administrative și de administrare a afacerilor, etc.) fiind amplasate în regim de construire deschis.

e. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Prin PUG al municipiului Cluj-Napoca, de-a lungul străzii Frunzișului, au fost instituite zone cu funcțiuni economice și zone cu caracter mixt. Astfel, în ultimii ani, zona a beneficiat de o dezvoltare importantă în sfera activităților de servicii și comerț.

f. Asigurarea cu spații verzi

În proximitatea sitului studiat există spații verzi publice de-a lungul străzii Frunzișului. Spațiul verde din interiorul parcelelor construite învecinate este constituit din spații verzi amenajate.

Pe situl studiat nu există nici un element de vegetație protejat de legile în vigoare.

g. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Arealul studiat este recunoscut pentru alunecările de teren. Acestea au dezvoltare diferită în adâncime și suprafață.

h. Principalele disfuncționalități

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

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

a. 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).

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



b. Principalele disfuncționalități

În conformitate cu avizele obținute pentru faza PUZ, în zonă există rețele care influențează amplasarea pe teren a viitoarei construcții.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) – MLPAT (nr. 16/NN/1999) și ghidului său de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor de urbanism.

Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi:

a. Relația cadrul natural – cadrul construit

Pe amplasamentul care a generat PUZ exista 3 construcții (proapse spre desființare printr-o documentație DTAD separată de prezentul PUZ)

Construcțiile învecinate sunt preponderent construcții realizate recent cu regim de înălțime diferit (P+4E până la P+10E).

Cele trei construcții se vor desființa în urma obținerii autorizației de desființare întocmită conform legii pe baza unei documentații specifice.

b. Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Zona amplasamentului obiectivului studiat nu prezintă riscuri naturale și antropice.

c. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

În prezent nu exista situații care să prezinte riscuri pentru zona studiată.

d. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

În zona studiată nu se găsesc valori de patrimoniu care să necesite protecție din punct de vedere arheologic sau istoric.

În conformitate cu reglementările PUG al municipiului Cluj-Napoca, imobilul nu este inclus în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

e. Evidențierea potențialului balnear și turistic

În zona studiată nu sunt semnalate bogății care să necesite realizare de zone balneare sau de tratament.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Se vor prezenta opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei.

Se va expune și punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ.

P.U.Z. - instrument de implementare a politicilor de dezvoltare locală.

Planul urbanistic zonal este unul din instrumentele administrației publice locale prin care se asigură planificarea și coordonarea dezvoltării localității. Acest instrument necesită coordonarea eforturilor comunității la încă două nivele: cel al unui plan de management eficient



ARCHDESIGN

birou de arhitectura

și a unor politici financiare care să facă viabile fiecare sector al dezvoltării locale: dezvoltarea terenurilor, locuirea, dezvoltarea serviciilor publice, renovarea/întreținerea cadrului fizic existent, dezvoltarea economică, protecția mediului localității.

Luarea deciziei este în sarcina factorilor politici abilitați: pregătirea acesteia se face de către specialiști iar implementarea de către factorii executivi. La fiecare din aceste trei etape: prin prezentare, prin rezultatele prelucrării datelor, prin asumarea procesului de implementare, participarea cetățenilor constituie baza procesului în sine.

Actorii implicați în procesul de implementare a PUZ:

- Administrația Publică Locală are ca principala sarcină coordonarea și planificarea dezvoltării locale: ea acționează ca lider și ca partener în același timp, potrivit scopului urmărit și gradului de implicare necesar;

- Cetățenii structurați în grupuri de interese și pe venituri, constituie factorul de bază în implementarea politicilor de dezvoltare locală: sunt sursa principală de informații la nivelul PUZ-ului și instrumentul principal de control al adecvării propunerilor, sunt de asemenea, mijlocul permanent de implementare și evaluare a rezultatelor.

Etape relevante a PUZ:

- informațiile privind nevoile populației pot confirma sau aduce schimbări în structurarea planului urbanistic zonal. De la nivelul acestor informații se conturează specificul, identitatea locală – modul personalizat în care sunt rezolvate disfuncțiile în care este valorificată suma resurselor;

- evaluarea adecvării propunerilor făcute prin PUZ. Odată însușite PUZ și regulamentul aferent devin „lege” locală;

- monitorizarea este un proces complex în cadrul căruia presiunile interesului comunității le domină de regula pe cele ale intereselor individuale, iar obiectivele pe termen mediu fac mai puțin interesante pe cele pe termen scurt, înțelegerea acestui raport este importantă pentru construirea unei atitudini civice durabile.

Punctul de vedere al elaboratorului PUZ:

- proiectantul consideră realizabilă inițiativa proprietarilor datorită faptului că investiția propusă se încadrează din toate punctele de vedere în reglementările PUG și RLU al municipiului Cluj-Napoca.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Se pot prezenta sintetic concluziile studiilor de fundamentare elaborate anterior și concomitent cu PUZ, în special a celor ce justifică enunțarea unor reglementări urbanistice.

Tipul de proprietate asupra imobilelor care constituie zona reglementată este proprietate privată.

c) Teren care a generat PUZ

- CF nr. 339362, nr. Cad 339362, cu o suprafață de 1342 mp – proprietar SC Pritax Invest SRL

d) Terenuri în zona reglementată

- CF nr. 303604, nr. Cad 303604, cu o suprafață de 1711 mp – proprietar SC Fortech Global Services SRL

- CF nr. 299394, nr. Cad 299394, cu o suprafață de 289 mp – proprietar SC Fortech Global Services SRL – drept de suprafață cu titlu gratuit, pe durata existenței instalațiilor, dar nu mai mult de 99 de ani de la data constituirii dreptului SC F.D.E.E. Electrica Distribuție Transilvania Nord SA – sucursala de distribuție a energiei electrice Cluj-Napoca



ARCHDESIGN

birou de arhitectura

- CF nr. 303605, nr. Cad 303605, cu o suprafață de 50 mp – proprietar SC Fortech Global Services SRL - drept de suprafață cu titlu gratuit, pe durata existenței instalațiilor, dar nu mai mult de 99 de ani de la data constituirii dreptului SC F.D.E.E. Electrica Distribuție Transilvania Nord SA – sucursala de distribuție a energiei electrice Cluj-Napoca

Alte terenuri:

- Teren în suprafață măsurată de 153,93 mp – teren în posesie SC Pritax Invest SRL

În concluzie, suprafața de teren de reglementat totalizează o suprafață de 3392,00 mp. Suprafața terenului studiat totalizează o suprafață măsurată de 24228.52 mp.

În baza Certificatului de Urbanism nr. 863 din 08.03.2019, și în temeiul reglementărilor documentației de urbanism PUG al Municipiului Cluj-Napoca aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2016, imobilul este situat în intravilanul localității, având ca destinație urbanistică: Ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente Ulc/PUZ.

În conformitate cu acestea, în vederea detalierii zonei reglementate, a reglementării destinației urbanistice a zonei care face obiectul prezentei documentații și pentru stabilirea condițiilor de amplasare, dimensionare, conformare, reglementarea acceselor precum și a indicatorilor urbanistici (POT, CUT) este necesară elaborarea unei documentații Plan Urbanistic Zonal avizat și aprobat conform legii.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Vor fi prezentate prevederile PUG aprobat, cu implicații asupra dezvoltării urbanistice a zonei în studiu: căi de comunicație, relațiile zonei studiate cu localitatea și în special cu zonele vecine; mutații ce pot interveni în folosința terenurilor: lucrări majore prevăzute în zonă; dezvoltarea echipării edilitare; protecția mediului etc.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism PUG al Municipiului Cluj-Napoca aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2016, imobilul este situat în intravilanul localității, având ca destinație urbanistică: Ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente Ulc/PUZ.

Se propune instituirea zonei **ULc1** – Zona de locuințe colective cu alte funcțiuni la parter (funcțiuni terțiare).

Alte intervenții propuse prin documentația PUZ sunt următoarele:

- reorganizarea acceselor existente și propuse pe amplasamentul care a generat PUZ
- definirea arealului constructibil în conformitate cu retragerile față de limitele de proprietate, respectiv zonele de protecție instuite.

- definirea înălțimii maxime a construcțiilor și a celorlalte caracteristici obligatorii ale construcțiilor

- nu se propune modificarea indicilor urbanistici (POT, CUT, regim maxim de înălțime).

- deviere conductă existentă de apă Ø 300 PEHD

Prin prezenta documentație, în faza PUZ, nu sunt identificate mutații cu privire la folosința terenurilor sau intervenții majore în zonă referitoare la dezvoltarea echipării edilitare sau pentru protecția mediului.

Remodelarea arhitectural-urbanistică și funcțională va oferi noi posibilități de ocupare a terenului din zona studiată, potrivit amplasamentului, morfologiei existente și a factorilor interni cât și externi care interacționează în zonă.



3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se vor menționa posibilitățile de valorificare ale cadrului natural: relaționarea cu formele de relief; prezența unor oglinzi de apă și a spațiilor plantate; construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului; adaptarea la condițiile de climă; valorificarea unor potențiale balneare etc – după caz.

Se valorifică facilitățile determinate de caracteristicile terenului în pantă și condițiile optime de fundare. De asemenea se va lua în considerare și punerea în valoare a acestuia prin realizarea unei arhitecturi noninvazive și care să ridice nivelul cadrului construit în zonă.

Cadrul natural va fi protejat prin păstrarea unui procent minim de 40% de spații verzi pe solul natural cu adâncime de minim 70 cm, pentru spațiile înierbate și amenajarea cu vegetație plantată, arbori și pomi de înălțime joasă, medie și înaltă. Prin amplasarea construcției se va asigura o cât mai bună însorire a întregului ansamblu.

În zona amplasamentului studiat nu sunt identificate potențiale cu caracter balnear sau posibilități de amenajări cu acest specific.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

În funcție de prevederile PUG în domeniul circulației și concluziile studiilor de fundamentare se vor prezenta:

a. Organizarea circulației și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare + garare; amplasarea stațiilor pentru transportul în comun; amenajarea unor intersecții; sensuri unice; semaforizări etc.)

b. Organizarea circulației feroviare – după caz (construcții și instalații necesare circulației specifice; devieri de linii; linii noi; depozitări; locuri de parcare – garare etc.)

c. Organizarea circulației navale – după caz (lucrări, instalații și construcții specifice, necesare extinderii și modernizării transportului de mărfuri și călători; amenajări portuare etc.)

d. Organizarea circulației aeriene – după caz (condiții impuse amplasării și modernizării aeroporturilor, servituți impuse zonelor construite limitrofe; reducerea poluării fonice etc.)

e. Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale; piste pentru bicicliști; condiții speciale pentru persoane cu dizabilități)

În prezent strada Frunzișului este o stradă modernizată și se compune din patru benzi auto (câte două pentru fiecare sens de circulație) și câte un trotuar de 1.5m cu zonă de protecție cu vegetație de 1.5m de fiecare parte, însumând o ampriză de cca 20m.

Din punct de vedere al prevederilor PUG al municipiului Cluj-Napoca, trama stradală existentă a străzii Frunzișului corespunde necesităților și solicitărilor de trafic din zonă.

Se propune realizarea unui acces carosabil din strada Frunzișului în partea de nord vest a parcelei, acces pentru subsoluri/parcaje.

Din spațiul public, se va asigura un acces pietonal la parcela. În interiorul parcelei, accesele pietonale în clădire vor fi separate pe funcțiuni: un acces pentru locatari și un acces pentru spațiul comercial.

Împrejurul construcției se va realiza un trotuar cu lățime variabilă. În vederea scurgerii apelor pluviale de pe platforma auto va fi prevăzut un sistem de pantă cu coama și casiu care va asigura îndreptarea apelor către gurile de scurgere prevăzute. Apoi apele vor fi deversate în rețeaua colectoare publică.

În imediata vecinătate a accesului auto (intrare) se va amenaja un loc pentru punct gospodaresc ingropat (pe 4 fracții), în vederea colectării resturilor menajere.

În total, în incintă se va amenaja un număr de 24 locuri de parcare (17 locuri pt



biciclete), respectând regula: 1 loc de parcare / apartament până la 100 mp utili + 1 loc de parcare la fiecare 35 mp suprafața de vanzare spațiu comercial).

În zona care face obiectul PUZ nu este cazul să fie studiată organizarea de circulații feroviare, navale sau aeriene.

3.5. ZONIFICARE FUNCționalĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Se vor prezenta principalele funcțiuni propuse ale zonei, grupate pe unități și subunități (delimitate ca artere), care să permită enunțarea reglementărilor precum și a condițiilor de conformare și construire prevăzute de regulament.

Principali indici urbanistici ai PUZ, propuși pe funcțiuni și categorii de intervenție sunt:

- *Coeficient de utilizare a terenului (CUT) – raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție; (Legea 350/2001)*

- *Procent de ocupare a terenului (POT) – raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. (Legea 350/2001)*

În înțelesul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, nivelurile clădirilor/corpurilor de clădire la care, cel puțin pe o latură a acestora, pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, sunt considerate subsoluri și vor fi luate ca atare la calculul indicelui CUT.

Excepții de calcul ale indicatorilor urbanistici POT și CUT:

• dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

• dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții (Legea 350/2001).

Prin PUZ se propun următoarele modificări urbanistice ale zonei inclusă în **UTR Ulc/PUZ**, pentru amplasamentul studiat, după cum urmează:

- existent - **Ulc/PUZ** – Zonă de urbanizare cu funcțiune rezidențială - ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente

- propus – **ULc1** – Zona de locuințe colective cu alte funcțiuni la parter (funcțiuni terțiare).

- reorganizarea acceselor existente și propuse pe amplasamentul care a generat PUZ

- definirea arealului constructibil în conformitate cu retragerile față de limitele de proprietate, respectiv zonele de protecție instuite.

- definirea înălțimii maxime a construcțiilor și a celorlalte caracteristici obligatorii ale construcțiilor



ARCHDESIGN

birou de arhitectura

- nu se propune modificarea indicilor urbanistici (POT , CUT , regim maxim de înălțime,)
- deviere conductă existentă de apă Ø 300 PEHD

În conformitate cu anexa 1 la RLU PUG municipiul Cluj-Napoca funcțiunile terțiare sunt definite astfel:

Comerț en detail: comerț alimentar având suprafața construită desfășurată sub 500 mp, comerț nealimentar având suprafața construită desfășurată sub 500 mp, magazin general având suprafața construită desfășurată sub 1500 mp, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ținute speciale etc.

Alimentație publică: restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, bar, club, cantină etc.

Servicii cu acces public: tipărire și multiplicare, servicii de educație și formare profesională, centru after-school, servicii poștale și de curierat (relații cu publicul), furnizare utilități (relații cu publicul), servicii CATV (relații cu publicul), agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, agenție matrimonială, servicii IT, salon de estetică și întreținere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc), studio de body-piercing / tatuaje, curățătorie de haine, studiou foto / video, filială de bibliotecă / mediatecă, servicii funerare* etc.

Servicii profesionale: cabinet de medicină generală (medic de familie) cabinet de medicină de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă etc.

Servicii manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere etc.

Având în vedere existența pe amplasament a unor construcții existente, în baza unei documentații autorizată de desființare se propune eliberarea terenului de construcții.

Desființarea construcțiilor existente pe amplasament se va face cu respectarea prevederilor cuprinse în „Normativ cadru provizoriu privind demolarea parțială sau totală a construcțiilor” indicativ NP 55-88 și „Ghid privind execuția lucrărilor de demolare a elementelor de construcții din beton și beton armat” indicativ GE 022-1997.

Aceste lucrări vizează desființarea construcțiilor și instalațiilor existente. Desființarea instalațiilor se va realiza până la limita de proprietate pentru ca viitoarea construcție să poată fi legată la rețele (apă-canal, electrica, gaz, telefonie).

Imobilele se vor demola complet inclusiv fundațiile. Structura se va demola în ordine inversă construirii acesteia. Demolarea părților componente ale clădirilor sau a unui element de construcție să nu atragă prăbușirea neprevăzută a altei părți sau a altui element din clădirea supusă lucrărilor de demolare sau a construcțiilor existente învecinate.

Prin prezenta documentație se propune demolarea completă a tuturor construcțiilor, subterane sau suprațere, existente pe terenul studiat, ceea ce presupune:

- demolarea suprastructurii și a elevației construcțiilor;
- îndepărtarea în totalitate a fundațiilor construcțiilor, a eventualelor utilaje tehnologice a



rampelor și a platformelor betonate;

- conformarea și asigurarea împotriva accidentelor a golurilor rezultate în urma îndepărtării fundațiilor și pregătirea terenului pentru construirea imobilului ce va fi propus printr-o documentație tehnică ulterioară prezentei;

- degajarea amplasamentului de moloz, spărturi și îndepărtarea în totalitate de pe șantier a materialelor rezultate prin transportarea acestora prin intermediul firmei de salubritate în baza contractului aferent;

- tehnologia de demolare nefiind limitativă, va putea fi adaptată de către constructor la mijloacele tehnice de care dispune, cu respectarea legislației în vigoare;

- proiectantul avansează propunerea ca demolarea construcțiilor să se facă manual în cazul deșeurilor pentru care legislația permite acest lucru; iar pentru celelalte deșeuri se va aplica metoda adecvată de gospodărire a deșeurilor (conform legii în vigoare);

- în cazul demolării construcțiilor subterane se vor lua măsuri de protecție astfel încât identificarea acestora să se facă în condiții de maximă protecție a personalului și a utilajelor iar desființarea acestora să respecte normele de protecție și securitate a muncii.

Măsuri ce trebuie luate și instrucțiunile de lucru în vederea executării lucrărilor de demolare:

- zona de lucru va fi delimitată iar pentru accesul pe șantier vor fi instalate pancarte de avertizare;

- se va instrui personalul executant asupra pericolului și a măsurilor de prevenire și stingere a incendiilor cât și a măsurilor de protecția muncii;

- se vor scoate de sub tensiune eventualii consumatori de energie electrică din incintă în care se află instalațiile ce urmează a fi desființate.

Începerea lucrărilor de demolare nu este admisă decât după luarea tuturor măsurilor de siguranță și verificarea acestora de către factorii de conducere ai societății ce execută aceste lucrări. În timpul lucrărilor de desființare se vor respecta normele de securitate și sănătate în muncă în vigoare.

BILANȚ TERITORIAL ZONIFICARE

În baza avizului de oportunitate nr 4 din 07.01.2020 s-a stabilit ca zona de reglementat prin PUZ sa fie zona delimitata de strada Frunzisului si teritoriul reglementat prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr 424 / 2007 pentru care s-a emis avizul nr 402 / 2018 privind constatarea finalizarii procedurii de urbanizare. Teritoriul de studiat fiind cel care include zona de reglementat si vecinatatile adiacente.

Zona este constituita din urmatoarele terenuri:

e) Teren care a generat PUZ

- CF nr. 339362, nr. Cad 339362, cu o suprafață de 1342 mp – proprietar SC Pritax Invest SRL

f) Terenuri in zona reglementata

- CF nr. 303604, nr. Cad 303604, cu o suprafață de 1711 mp – proprietar SC Fortech Global Services SRL

- CF nr. 299394, nr. Cad 299394, cu o suprafață de 289 mp – proprietar SC Fortech Global Services SRL – drept de superficie cu titlu gratuit, pe durata existentei instalatiilor, dar nu mai mult de 99 de ani de la data constituirii dreptului SC F.D.E.E. Electrica Distributie Transilvania Nord SA – sucursala de distributie a energiei electrice Cluj-Napoca

- CF nr. 303605, nr. Cad 303605, cu o suprafață de 50 mp – proprietar SC Fortech Global Services SRL - drept de superficie cu titlu gratuit, pe durata existentei instalatiilor, dar nu mai mult de 99 de ani de la data constituirii dreptului SC F.D.E.E. Electrica Distributie Transilvania Nord SA – sucursala de distributie a energiei electrice Cluj-Napoca



- Alte terenuri:

- Teren in suprafata masurata de 153,93 mp – teren in posesie SC Pritax Invest SRL Astfel, a fost obtinut Certificatul de urbanism nr. 4233 din 11.11.2020.

In concluzie, suprafata de teren de reglementat totalizeaza o suprafata de 3392,00 mp. Suprafata terenului studiat totalizeaza o suprafata masurata de 24228.52 mp

TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
ULc/PUZ - zona de urbanizare cu functiune rezidentiala - ansambluri care includ locuirea colectiva si dotarile aferente	3392,00	100,00	2050,00	60,44
ULc1 - zona locuinte colective ce cuprind la parter alte functiuni (comert)	0,00	0,00	1342,00	39,56
TOTAL	3392,00	100,00	3392,00	100,00

BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA PRIN PUZ

TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
ULc/PUZ - zona de urbanizare cu functiune rezidentiala - ansambluri care includ locuirea colectiva si dotarile aferente	24228,52	100,00	22886,52	94,46
ULc1 - zona locuinte colective ce cuprind la parter alte functiuni (comert)	0,00	0,00	1342,00	5,54
TOTAL	24228,52	100,00	24228,52	100,00

Caracteristici teren care a generat PUZ:

Beneficiar:

S.C. PRITAX INVEST S.R.L., Str. Observatorului, nr. 129, Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Amplasament:

Str. Observatorului, nr. 133, Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Nr. CF : 339362, nr. cad. 339362, St = 1342,00 mp

Incadrare in P.U.G.

UTR ULc/PUZ - Zona de urbanizare, ansambluri care includ locuirea colectiva si dotarile aferente

Situatia existenta

S construita = 74,00 mp / S desfasurata = 74,00 mp

P.O.T. existent= 5,52% / C.U.T. existent= 0,06

Propunere

UTR ULc1 - zona locuinte colective ce cuprind la parter alte functiuni (comert)

Suprafete conform propunere de mobilare

S construita totala = 400,00 mp

S desfasurata totala = 1869,56mp (calcul CUT - nu include subsol)

Suprafata totala locuire = 1510,96 / Suprafata construita spatiu vanzare la parter = 358,59

Suprafata utila spatiu vanzare la parter = 245,00

Suprafete pavate (carosabil si pietonal) = 404,00 mp (30.11 %)

Suprafete spatii verzi amenajate pe sol natural cu adancimea de minim 70 cm = 538.00 mp (40.08 %)

- Nr. locuri de parcare auto: 24 (din care 7 locuri pt comert si 17 pt locuire;



din totalul de 24 locuri, 2 locuri de parcare sunt amenajate pentru persoane cu dizabilitati)

- Nr. locuri de parcare biciclete: 17

Un spatiu rezervat pentru manevra auto aprovizionare spatiu comercial sau pentru transport deseuri

P.O.T. maxim admis = 40,00% / C.U.T. maxim admis = 1,40

BREVIAR DE CALCUL LOCURI DE PARCARE UTR ULc1

FUNCTIUNI COMERCIALE - PARTER

Suprafata utila spatiu vanzare, $S_u = 245$

Necesar: 1 loc de parcare auto la 35 mp spatiu vanzare

Total locuri propuse pentru functiuni comerciale: 7 locuri de parcare auto

LOCUINTE COLECTIVE

Nr apartamente cu AU mai mică decât 100 mp = 17

Necesar:

– 1 loc de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mică decât 100 mp

– 2 locuri de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mare decât 100 mp.

Pentru clădiri cu mai mult de 6 apartamente se va asigura un spațiu (închis și acoperit) destinat depozitării bicicletelor**,

integrat clădirii principale sau într-o construcție anexă, cu capacitate minimă de 1 bicicletă pentru fiecare apartament.

Total locuri propuse pentru locuire: 17 locuri de parcare auto / 17 biciclete

TOTAL

Locuri de parcare auto propuse: 24 buc.

din care:

- 20 locuri in garaj

- 4 locuri la sol

Locuri de biciclete propuse: 17 buc. in garaj

TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
CONSTRUCTIE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMERCIALE LA PARTER	0,00	0,00	400,00	29,81
CONSTRUCTII EXISTENTE PROPUSE SPRE DESFIINTARE	74,00	5,52	0,00	0,00
ZONE PAVATE - CIRCULATII AUTO, PIETONALE, PARCAJE SI PLATFORME	353,00	26,30	404,00	30,11
SPATII VERZI AMENAJATE PE SOL NATURAL CU ADANCIMEA DE MINIM 70 cm	0,00	0,00	538,00	40,08
SPATII NEAMENAJATE	915,00	68,18	0,00	0,00
TOTAL	1 342,00	100,00	1 342,00	100,00
INDICI MAXIM ADMISI PRIN PUZ: POT max = 40 % Sc max = 536,80 mp CUT max = 1,4 Sd max = 1 878,80 mp	Indici conform plan mobilare: S.construita propusa = 400,00 mp POT = 29,81 % S.desfasurata propusa = 1 869,56 mp CUT = 1,394 (Nota: Suprafetele nu includ subsolul)			

Amplasament, circulații, accese

Se propune un acces carosabil in partea de nord vest a parcelei, acces pentru subsoluri/parcaje.



ARCHDESIGN

birou de arhitectura

Din spatiul public, se va asigura un acces pietonal la parcela. In interiorul parcelei, accesele pietonale in cladire vor fi separate pe functiuni: un acces pentru locatari și un acces pentru spațiul comercial.

Împrejurul construcției se va realiza un trotuar cu lățime variabilă. În vederea scurgerii apelor pluviale de pe platforma auto va fi prevăzut un sistem de pante cu coama și casiu care va asigura indreptarea apelor către gurile de scurgere prevăzute. Apoi apele vor fi deversate în rețeaua colectoare publică.

În imediata vecinătate a accesului auto (intrare) se va amenaja un loc pentru punct gospodaresc ingropat (pe 4 fractii), în vederea colectării resturilor menajere.

În total, în incintă se va amenaja un numar de 24 locuri de parcare (17 locuri pt biciclete), respectând regula: 1 loc de parcare / apartament până la 100 mp utili + 1 loc de parcare la fiecare 35 mp suprafața de vanzare spațiu comercial).

Pentru aprobarea spatiului comercial, care se va realiza in coltul sud-vestic al constructiei, se propune realizarea unui spatiu de manevra rezervat special pentru accesul masinii de aprovizionare sau a masinii pentru transport deseuri. Aprovizionarea se va realiza maxim o data pe zi.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

În funcție de concluziile analizei critice a situației existente și de prevederile din PUG se vor trata următoarele categorii de probleme:

a. Alimentare cu apă: lucrări necesare pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiune; dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă; modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente etc.

Alimentarea cu apă rece, pentru toate categoriile de consumatori igienico-sanitari, se va asigura de la rețeaua publică de apă existentă, prin conducta de branșament la căminul de apometru. Aceasta se va realiza conform avizului deținătorului rețelelor de apă;

În conformitate cu cerințele P118 se vor prevedea toate instalațiile necesare prevenirii și singurii incendiilor.

b. Canalizare: îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zonă; extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare etc

Din cadrul obiectivului propus se vor evacua în rețeaua de canalizare exterioară existentă, conform avizului deținătorului rețelelor de canalizare, următoarele categorii de ape uzate:

- ape uzate menajere provenite din funcționarea tuturor obiectelor sanitare inclusiv a WC-urilor;
- ape de condens provenite din funcționarea aparatelor de condiționare.

c. Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric; propuneri pentru noi stații sau posturi de transformare; extinderi sau devieri de linii electrice; modernizarea liniilor electrice existente; modernizarea iluminatului public etc.

Alimentarea cu energie electrică se va face prin prelungirea rețelelor existente, în conformitate cu reglementările din avizul deținătorului rețelelor.

d. Telecomunicații: extinderea liniilor de telecomunicații; noi amplasamente pentru oficii poștale, centrale telefonice, relee, posturi de radio și TV etc

Amplasamentul studiat se află în zona de acoperire a rețelelor de telecomunicații existente. Conectarea la aceste rețele se va realiza în conformitate cu avizul deținătorului



acestor rețele.

e. Alimentare cu căldură: sisteme de încălzire propuse; tipuri de combustibil, modernizări sisteme existente etc.

Imobilele propuse vor avea centrală proprie care va asigura încălzirea.

f. Alimentare cu gaze naturale – după caz; extinderi ale capacităților existente; procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale etc.

Clădirea va fi conectată la rețeaua publică existentă de alimentare cu gaze naturale, în baza avizului deținătorului de rețele și în baza unui proiect de specialitate.

g. Gospodărire comunală: amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor; extinderi pentru baze de transport în comun; construcții și amenajări specifice etc.

În perioada de derulare a lucrărilor de construcție deșeurile rezultate vor fi preluate de către prestatorii locali de servicii de salubritate în baza contractelor ce vor fi încheiate de antreprenorul general.

După luarea în folosință a construcției, proprietarii vor încheia contracte pentru servicii de salubritate cu societăți specializate pentru colectarea și gestionarea deșeurilor.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

În funcție de concluziile analizelor pentru zona studiată se formulează propuneri și măsuri de intervenție urbanistică, ce privesc:

a. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)

Pe perioada de derulare a lucrărilor de construcție, pentru evitarea și reducerea incidentelor cu influență negativă asupra mediului toate materialele vor fi depozitate în spații special amenajate iar materialele pulverulente vor fi depozitate în spații sau recipiente, după caz, închise etanș.

Având în vedere perioada scurtă și limitată a lucrărilor de construire, măsurile de curățare a roților autovehiculelor la ieșirea din santier (rampa de spălare va fi dotată cu separator de uleiuri și cu bazin decantor) precum și faptul că amplasamentul se află la o distanță suficient de mare față de apele de suprafață este puțin probabil ca acestea să fie afectate.

Funcțiunile propuse de locuire și spațiu comercial, nu reprezintă funcțiuni cu potențial de poluare, emisii sau deversări etc. Astfel, pe perioada de funcționare a clădirii nu sunt necesare măsuri speciale de diminuare sau eliminare a surselor de poluare.

b. Prevenirea producerii riscurilor naturale

Principalele riscuri naturale evidențiate în zona studiată sunt reprezentate de alunecările de teren. Se vor lua măsurile necesare pentru prevenirea acestui fenomen, conform concluziilor studiului geotehnic sau a altor studii de specialitate (după caz).

c. Epurarea și preepurarea apelor uzate

Apele uzate accidentale de pe pardoseală se vor colecta cu ajutorul sifoanelor de pardoseală din inox. Apele uzate menajere colectate de la obiectele sanitare sunt evacuate gravitațional prin curgere liberă la rețeaua de canalizare care se va executa în incintă.

Apele uzate menajere din interior sunt preluate prin intermediul căminelor de canalizare aferente investiției și apoi transportate la căminul de racord canalizare menajeră. De aici vor fi conduse la rețeaua publică de canalizare conform avizului deținătorului de rețele de



canalizare;

Apele meteorice ce provin din ploi sau din topirea zăpezilor de pe acoperișul clădirii sunt colectate cu ajutorul jgheaburilor și evacuate în rețeaua de canalizare exterioară prin burlane. Burlanele vor fi prevăzute cu piese speciale pentru curățire. Apele provenite de pe acoperiș sunt considerate convențional curate, deci nu necesită tratare înainte de deversarea în colectorul stradal. Apele provenite de pe suprafețele carosabile (sol/subsol) vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi înainte de a fi evacuate la rețeaua publică. Evacuarea acestora la rețeaua publică de canalizare se va face conform avizului deținătorului de rețele de canalizare;

d. Depozitarea controlată a deșeurilor

În perioada de derulare a lucrărilor de construcție deșeurile rezultate pot fi: ciment, cărămizi, ceramică, roci, ipsos, plastic, metal, fontă, lemn, sticlă, resturi de tâmplărie, cabluri, soluții de lăcuit/vopsit/izolante, materiale de construcții cu termen de valabilitate expirat. În perioada de derulare a lucrărilor de construcție deșeurile rezultate vor fi preluate de către prestatorii locali de servicii de salubritate în baza contractelor ce vor fi încheiate de antreprenorul general. Pe perioada de funcționare a spațiului comercial și a locuințelor se vor ridica deșeuri separate pentru echipamentele electronice și electrice, deșeurile provenite din baterii și acumulatori, deșeurile de carton, hârtie și lemn și deșeurile de becuri, neoane, deșeuri provenite din plastic și sticlă și deșeuri menajere, conform contractelor prevăzute și conform legilor în vigoare.

e. Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.

Întreaga suprafață de teren va fi amenajată corespunzător, atât ca funcțiuni aferente circulației auto și pietonale cât și ca spații verzi amenajate, astfel neexistând terenuri degradate.

f. Organizarea sistemelor de spații verzi

Se propune ca spațiile libere de construcții să fie plantate în proporție de minim 40 % astfel încât, prin amenajările propuse, zona să se dezvolte sub forma unei compoziții încheiate urbanistic cu funcțiune și aspect urban.

g. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este necesară instituirea unor perimetre protejate, în zonă neexistând valori de patrimoniu care să necesite protecție.

h. Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

La finalul perioadei de construcție vehiculele și utilajele folosite vor fi îndepărtate de pe amplasament. Platforma organizării de șantier va fi dezafectată permițând revenirea terenului neconstruit la forma conformă investiției propuse. Deșeurile generate vor fi eliminate de pe amplasament și transportate conform contractului de către o firmă autorizată către un depozit special. În jurul imobilului propus terenul afectat de săpături și organizarea de șantier se va reamenaja în conformitate cu proiectul tehnic și proiectul de sistematizare a terenului cu alei carosabile/pietonale (inclusiv locuri de parcare) și spații verzi amenajate.

i. Valorificarea potențialului turistic și balnear – după caz

Zona în sine nu deține valori cu potențial care să poată fi exploatate din punct de vedere turistic sau balnear.

j. Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor



edilitare majore

Nu au fost evidențiate disfuncționalități majore în domeniul rețelelor edilitare existente, astfel construcția propusă se va racorda la rețelele edilitare existente fără a produce disfuncționalități.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Conform CF-urilor anexate, terenurile aflate în UTR-ul studiat sunt în proprietate privată. Pentru realizarea investiției propuse nu sunt necesare servituți publice, în consecință nu sunt necesare schimburi de terenuri din proprietate privată în proprietate publică.

Propunerile avansate prin prezenta documentație sunt în concordanță cu prevederile și reglementările Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca necesare pentru a se adapta contextului actual și nevoilor beneficiarului.

Investiția propusă va contribui pozitiv la cadrul social și economic al municipiului, astfel:

- Dezvoltarea patrimoniului edilitar-gospodăresc al zonei prin construirea imobilului propus
- Investiția propusă completează oferta de servicii din zonă
- Construcția propusă va genera venituri directe la bugetul local sub formă de taxe și impozite pe proprietate
- Prin crearea de noi locuri de muncă se vor genera venituri indirecte la bugetul local sub formă de impozit pe salariile viitorilor angajați
- Realizarea în condiții optime a investiției propuse va încuraja și alți investitori să participe la dezvoltarea armonioasă a zonei.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezenta documentație în faza P.U.Z. a fost întocmită la solicitarea beneficiarului în condițiile Certificatului de Urbanism și în conformitate cu reglementările aferente R.L.U. al P.U.G Cluj-Napoca.

Astfel, prin P.U.Z. se propun următoarele:

- existent - **Ulc/PUZ** – Zonă de urbanizare cu funcțiune rezidențială - ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente
- propus – **ULc1** – Zona de locuinte colective cu alte funcțiuni la parter (funcțiuni terțiare).
 - reorganizarea acceselor existente și propuse pe amplasamentul care a generat PUZ
 - definirea arealului constructibil în conformitate cu retragerile față de limitele de proprietate, respectiv zonele de protecție instuite.
 - definirea înălțimii maxime a construcțiilor și a celorlalte caracteristici obligatorii ale construcțiilor
 - nu se propune modificarea indicilor urbanistici (POT , CUT , regim maxim de înălțime,)
 - deviere conductă existentă de apă Ø 300 PEHD În vederea stabilirii intervențiilor, reglementarilor și restricțiilor impuse, au fost efectuate analize cu privire la:
 - tipul de proprietate a terenurilor
 - stabilirea coerentă a funcțiunii zonei
 - încadrarea în Planul Urbanistic General
 - circulații și echipare edilitară.

Documentația propusă va urma toate căile de avizare și aprobare necesare.



ARCHDESIGN

birou de arhitectura

Ulterior aprobării acesteia, investiția va fi supusă condițiilor de avizare în vederea obținerii autorizației de construire care să confere beneficiarului instrumentele legale în vederea construirii.

Realizarea investiției într-un termen cât mai scurt poate fi un factor esențial în dinamizarea refacerii urbanistice a zonei, cu efecte pozitive asupra peisajului urban și implicit asupra calității vieții și a comportamentului social al locuitorilor.

Important este ca acest Plan Urbanistic Zonal, ca element de studiere și aprofundare a prevederilor urbanistice din zonă, să ofere beneficiarului instrumente tehnice pentru edificarea unei construcții care să se plieze pe un model urban echilibrat și care să pună de acord opțiunile individuale cu programul de dezvoltare globală durabilă a zonei.

5. ANEXE

Certificat de Urbanism nr. 863 din 08.03.2019

Certificat de Urbanism nr. 4233 din 11.11.2019

Aviz de oportunitate nr. 4 din 07.01.2020

Extrase CF (copie)

Studiu geotehnic

Documentația topografică cu viză cadastrală în scopul elaborării P.U.Z.

CLUJ-NAPOCA
Aprilie 2021

Intocmit,
arh. VICTOR MIHAILESCU

arh. ȘTEFANUTI NICOLAIE IOAN