

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrării : **P.U.Z. – de restructurare pentru construire ansamblu cu functiuni mixte**

Beneficiar/Investitor : **S.C. SDC IMOBILIARE S.R.L**

Str. Prof. Gh. Marinescu nr. 36-38, Cluj-Napoca, jud. Cluj

SC DIESEL SRL

SC PRELUCRARE GEAMURI SI OGLINZI SA

SC GEAMURI SI OGLINZI SA

SC ERIMCLAS SRL

Amplasament : **jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Dorobantilor nr. 114-118**

1.2. Obiectul lucrării

Conform P.U.G. si R.L.U. mun. Cluj-Napoca, zona apartine intravilanului mun. Cluj-Napoca. Destinatia zonei conform P.U.G este:

U.T.R. Rim – “ZONA MIXTA - RESTRUCTURAREA ZONELOR CU CARACTER INDUSTRIAL”

Zona studiata are un potential extraordinar de dezvoltare fiind amplasata intr-o zona cu functiuni mixte de tip subcentral organizata in lungul principalelor artere de convergenta spre zona centrala.

Funciunea predominanta in zona studiata este locuirea de tip colectiv si individual. Majoritatea locuintele din zona fac parte din marile ansambluri monofunctionale rezidentiale construite în perioada comunista. Pe langa acestea au fost edificate locuinte colective, dupa anul 1990, în general pe parcele preexistente, de tip agricol, fara aplicarea unui proces de urbanizare prin care sa se instituie o structura urbana coerenta si adecvata functiunii. Locuirea de tip individual din zona este caracterizata de parcelar omogen si regulat, rezultat al unor operatiuni de urbanizare.

Complementar locuirii, in zona s-au dezvoltat si functiuni administrative, comerciale si financiare, fie prin imobile destinate acestor functiuni, imobile mixte sau prin conversia celor existente.

Astfel se doreste restructurarea unitatii industriale studiate in teritoriu urban cu caracter mixt, rezidential, birouri, comert si servicii.

1.3. Surse documentare

- Plan Urbanistic General Cluj-Napoca aprobat cu H.C.L nr. 493/2014
- Certificat de Urbanism nr. 1696 din 26.04.2018 anexat documentatiei prin care se solicita elaborare PUZ
- Ordonanta de Guvern nr. 27 din 27.08.2008 privind modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul HGR 525/1996.

- Aviz de oportunitate nr.1187/ 8.01.2019
- Avizele de amplasament de la companiile de furnizare a utilitatilor tehnico-edilitare
Zona studiata beneficiaza de toate utilitatile tehnico-edilitare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. Evolutia zonei

Zona are in prezent destinatia de "curti constructii" situandu-se in intravilanul mun. Cluj-Napoca.
Zona are un potential bun de dezvoltare.

2.2. Incadrarea in localitate

Obiectivul studiat se afla in mun.Cluj Napoca,la limita sudica a cartierului Marasti.
Terenul este marginit pe latura de nord-vest de Str.Calea Dorobantilor, pe latura est si vest de proprietati private, iar pe latura de sud-vest de str. Episcop Nicolae Ivan.

Zona studiata în suprafata de **5.477,00 mp** este alacatuita din:

PROPRIETAR: SC DIESEL SRL, Steren = 991 m², CF nr. 272786 Nr. CAD: 272786

**PROPRIETAR: SC PRELUCRARE GEAMURI SI OGLINZI SA, Steren = 514 m², CF nr. 287569
Nr. CAD: 287569**

PROPRIETAR: SC GEAMURI SI OGLINZI SA, Steren = 107 m², CF nr. 318651 Nr. CAD: 318651

PROPRIETAR: SC ERIMCLAS SRL, Steren = 165 m², CF nr. 267121 Nr. CAD: 11702/2

PROPRIETAR: SC SDC IMOBILIARE SRL, Steren = 1 318 m², CF nr. 252278 Nr. CAD: 252278

PROPRIETAR: SC SDC IMOBILIARE SRL, Steren = 452 m², CF nr. 318650 Nr. CAD: 318650

**PROPRIETAR: SC PRELUCRARE GEAMURI SI OGLINZI SA, Steren = 866 m², CF nr. 268533
Nr. CAD: 268533**

PROPRIETAR: SC SDC IMOBILIARE SRL, Steren = 63 m², CF nr. 252142 Nr. CAD: 252142

PROPRIETAR: SC SDC IMOBILIARE SRL, Steren = 89 m², CF nr. 251342 Nr. CAD: 251342

PROPRIETAR: SC SDC IMOBILIARE SRL, Steren = 650 m², CF nr. 263074 Nr. CAD: 263074

PROPRIETAR: SC SDC IMOBILIARE SRL, Steren = 43 m², CF nr. 252548 Nr. CAD: 252548

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat se afla in estul mun.Cluj Napoca.

Terenul este plat insa prezinta in extrema sudica un taluz natural cu o diferenta de nivel de 10m fata de cota strazii Episcop Nicolae Ivan.

Conform incadrarilor in hartile climatice prevazute in STAS 6472/2-83 localitatea Cluj-Napoca se incadreaza conform anexei D in zona III. Viteza de calcul a vanturilor in localitatea Cluj-Napoca este calculata conform STAS 10101/20-90 si este 4 m/s. Zona seismica de calcul(conform hartii de zonare seismica din Normativul P100/-1/2006) valoarea de varf ale acceleratiei terenului de proiectare pentru cutremure in intervalul mediu de recurenta IMR=100 ani $a_g=0,08$ g si valoarea perioadei de colt $T_c=0,7$ sec, iar adancimea maxima de inghet este de 80-90 cm conform STAS 6054-77.

2.4. Circulatia

Accesul auto se face direct din strada de acces Calea Dorobantilor.

Accesul pietonal se face direct din strada de acces Dorobantilor si din strada Episcop Nicolae.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul este situat in intravilanul mun. Cluj-Napoca si este construit:

PROPRIETAR: SC DIESEL SRL, Steren = 991 m², CF nr. 272786 Nr. CAD: 272786

C1-Nr. Top:3916/1/5- Constructii din caramida si metal pe fundatii din beton, acoperite cu tabla, compuse din: pivnita pentru lubrifianti. Magazie M4/1 cu magazie si birou. Magazie M3 din tabla cu 2 incaperi

PROPRIETAR: SC PRELUCRARE GEAMURI SI OGLINZI SA, Steren = 514 m², CF nr. 287569 Nr. CAD: 287569

C1-Nr. CAD 11702/3-C1- Sopron S2, pe placa din beton acoperita cu tabla

C2-Nr. CAD 11702/3-C2- Magazie M4/2 pe fundatii din beton, zidarie BCA acoperita cu tabla

PROPRIETAR: SC GEAMURI SI OGLINZI SA, Steren = 107 m², CF nr. 318651 Nr. CAD: 318651

PROPRIETAR: SC ERIMCLAS SRL, Steren = 165 m², CF nr. 267121 Nr. CAD: 11702/2

C-Nr. CAD: 11702/2-C- Constructie P+2 pe fundatii de beton, zidarie din caramida acoperita cu tigla, la parter 1 atelier spalatorie chimica, 1 lift la etaj I, o parte din atelierul de mase plastice, la etaj II 3 birouri si 1 coridor

PROPRIETAR: SC SDC IMOBILIARE SRL, Steren = 1 318 m², CF nr. 252278 Nr. CAD: 252278

C- Nr. CAD: 12071/1-C- Magazie M1 din tabla cu 3 incaperi, post trafo CorpV atelier de caramida pe fundatii din beton, acoperit cu tigla cu 2 ateliere lacatuserie, 1 atelier slefuire, 2 magazii, 1 atelier debitare geam; Magazie M2 din caramida pe fundatii din beton acoperite cu tigla Sopron SI- copertinadin tabla Corp VI Constructie P+1 din caramida, pe fundatii din beton, acoperite cu tigla cu parter 1 atelier slefuire geamuri si oglinzi, 1 atelier ambutizare, La etaj I- 2 birouri, grupuri sociale vestiare barbati si femei, atelier mase plastice, teren

PROPRIETAR: SC SDC IMOBILIARE SRL, Steren = 452 m², CF nr. 318650 Nr. CAD: 318650

PROPRIETAR: SC PRELUCRARE GEAMURI SI OGLINZI SA, Steren = 866 m², CF nr. 268533 Nr. CAD: 268533

C1-Nr. CAD 268533-C1- Casa din caramida pe fundatii din piatra, acoperita cu tigla cu 3 incaperi, pravalie cu 2 incaperi, magazie, birou si wc

C2-Nr. CAD 268533-C2- Constructie din caramida pe placa din beton, acoperis terasa, compusa din 1 atelier intretinere, 1 atelier pentru segmenta, 1 atelier scularie

C3- Nr. CAD 268533-C3- Constructie P+1 din caramida, pe fundatii din beton, acoperis terasa la parter cu 2 ateliere lacatuserie, grup social barbati, garderoba femei, dusuri, coridor, sala ascensor, la etaj 4 magazii si un coridor

PROPRIETAR: SC SDC IMOBILIARE SRL, Steren = 63 m², CF nr. 252142 Nr. CAD: 252142

C1-Nr. CAD: 252142-C1- Sopron-Teren in str. Dorobantilor nr. 114B

PROPRIETAR: SC SDC IMOBILIARE SRL, Steren = 89 m², CF nr. 251342 Nr. CAD: 251342

C1-Nr. CAD: 251342-C1- constructie din caramida pe fundatii din beton, acoperita cu tigla, compusa din 1 cabina portar, 1 birou, 2 camere, 1 grup social, 1 atelier reparatii

PROPRIETAR: SC SDC IMOBILIARE SRL, Steren = 650 m², CF nr. 263074 Nr. CAD: 263074

CI-Nr. Top: 4583/1-C- constructie pe fundatii din beton, pereti din caramida si lemn, sarpanta din lemn, invelitoare din tigla, compusa din: SUBSOL 1 pivnita; PARTER 1 magazin de prezentare, 3 birouri, 2 Wc-uri; MANSARDA 3 birouri, debara,coridor,terasa

PROPRIETAR: SC SDC IMOBILIARE SRL, Steren = 43 m², CF nr. 252548 Nr. CAD: 252548

CI-Nr. Top: 3816/1/2/c- casa de scara

Steren din acte (rezultat dupa operatiuni notariale comasare)= 5 477,00m²

Steren masurat (rezultat dupa operatiuni notariale comasare)= 5 477,00m²

SUPRAFATA CONSTRUITA TOTALA EXISTENTA:

S construita = 2 726,01 m²

S construita desfasurata = 3 574,30 m²

2.6. Echiparea edilitara

In zona exista toate retele.

1.Alimentarea cu apa - Alimentarea cu apa a obiectivului este asigurata de la rețeaua de apa potabila a localitatii si se folosește în scop potabil și la igienizarea spatiilor.

2.Evacuarea apelor uzate :

-apele uzate sunt de tip menajer si se vor evacua in rețeaua de canalizare municipala.

3. Asigurarea cu apa tehnologica-nu este necesara .

4.Asigurarea agentului termic

Incalzirea spatiilor si a apei se realizeaza cu ajutorul unei C.T. Turbo aferenta fiecarui apartament/spatiu comercial; Gaz metan -exista pe amplasament;

5.Energia electrică este asigurata de la rețeaua electrica de distributie de joasa tensiune existenta in zona conform acordului cu SC ELECTRICA SA .

-Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat; se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cablu din fire optice; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV.

2.7. Probleme de mediu

Din analiza situatiei existente se constata ca sunt respectate normele de protectia mediului in conformitate cu legea protectiei mediului nr 137/95.

Funciunile propuse sunt compatibile si nu creeza servituti limitrofe, obiectivele nou propuse neridicand probleme de mediu.

2.8. Optiuni ale populatiei

Informarea populatiei se va face conform metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism. Respectiva metodologie stabileste componentele obligatorii ale informarii si consultarii publicului care se aplica in cadrul proceselor de elaborare sau revizuire a planurilor de urbanism si de amenajare a teritoriului, în conformitate cu art. 61 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

S-au obtinut anterior urmatoarele documente:

- Certificat de Urbanism nr. 1696 din 26.04.2018 anexat documentatiei prin care se solicita elaborare PUZ
- Aviz de oportunitate nr.1187/ 8.01.2019
- Avizele de amplasament de la companiile de furnizare a utilitatilor tehnico-edilitare
Zona studiata beneficiaza de toate utilitatile tehnico-edilitare.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform P.U.G. si R.L.U. mun. Cluj-Napoca, zona apartine intravilanului mun. Cluj-Napoca.

Destinatia zonei conform P.U.G este:

U.T.R. Rim – "ZONA MIXTA - RESTRUCTURAREA ZONELOR CU CARACTER INDUSTRIAL"

Conform Avizului de oportunitate nr.1187/8.01.2019 categoriile functionale ale dezvoltarii si eventuale servituti sunt:

-existent: conf.PUG aprobat cu H.C.L. nr. 493/2014 teritoriul studiat este incadrat in UTR Rim- Restructurarea zonelor cu caracter industrial-Zona mixta

-propus: teritoriu urban cu caracter mixt, cu o structura functionala echilibrata,rezultat al aplicarii procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial.Regimul de construire va fi de tip deschis, in concordanta cu modul de construire din zona. Pentru pastrarea coerenței dezvoltării propunerea se va corela cu studiul de urbanism generat de imobilul cu nr.Cad. 261102.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Terenul este plat insa prezinta in extrema sudica un taluz natural cu o diferenta de nivel de 10m fata de cota strazii Episcop Nicolae Ivan.

In curtile dintre zonele construite se vor amenaja spatii verzi cu plantatii de arbori si arbusti cu dimensiuni medii si mici.

3.4. Modernizarea circulatiei

Circulatia stradala

Accesul auto se face direct din strada de acces Calea Dorobantilor.

Accesul pietonal se face direct din strada de acces Dorobantilor si din strada Episcop Nicolae.

Circulatia in incinte

Se propune realizarea unui drum de incinta, cu acces din strada Dorobantilor.

Parcaje

Se prevad doua parcaje subterane pentru toate functiunile. Calculul numarului de parcaje s-a facut conform anexei 2 din Regulamentul General de Urbanism.

Circulatii pietonale

Se prevad accese pietonale amenajate care vor deservi accesele la spatiile comerciale de la parter, accese la locuintele colective, puncte gospodaresti, parcaje subterane.

3.5. Zonificarea teritoriului, bilant teritorial

Conform Avizului de oportunitate nr.1187/8.01.2019 categoriile functionale ale dezvoltarii si eventuale servituti sunt:

-existent: conf.PUG aprobat cu H.C.L. nr. 493/2014 teritoriul studiat este incadrat in UTR Rim-
Restructurarea zonelor cu caracter industrial-Zona mixta

-propus: teritoriu urban cu caracter mixt, cu o structura functionala echilibrata,rezultat al aplicarii
procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial.Regimul de construire va fi de tip deschis, in
concordanta cu modul de construire din zona. Pentru pastrarea coerenței dezvoltării propunerea se va
corela cu studiul de urbanism generat de imobilul cu nr.Cad. 261102.

Conform Avizului de oportunitate nr.1187/8.01.2019 indicatorii urbanistici obligatorii sunt:

-POT max =60%

Pentru nivelele cu destinatia de locuire Ac maxima=40% x St (suprafata terenului)

-CUT max 2,8

ZONA MIXTA U.T.R. M5

S teren U.T.R. M5 = 5 447,00 m²

MOBILARE VARIANTA I

S construibila propusa = 1.907,75 m²

S desfasurata constructii supraterana propusa = 15.250,00 m²

S desfasurata constructii subterane = 6.813,25 m²

S desfasurata total = 22.063,25 m²

POT PROPUS = 35.02%

CUT PROPUS = 2.8

MOBILARE VARIANTA II

S construita propusa = 1.437,45 m²

S desfasurata constructii supraterana propusa = 15.250,00 m²

S desfasurata constructii subterane = 6.466,00 m²

S desfasurata total = 21.716,00 m²

POT PROPUS = 26.38%

CUT PROPUS = 2.8

POT MAX. = 60% / pentru nivelele cu destinatia de locuire = 40%

CUT MAX. = 2.8

Suprafata de referinta pentru calculul indicilor urbanistici POT, CUT = 5 447,00 m²

Regim de inaltime : (I-3S)+P+7E+R; H max. = 37 m

Regim de inaltime : (I-3S)+P+9E; H max. = 32 m

SPATII VERZI PE SOL NATURAL

Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe sol natural vor ocupa minim 30% din suprafata totala a parcelei.

Constructiile noi propuse vor avea un aspect arhitectural si dotari corespunzatoare functiunii.

Regimul de inaltime va fi variabil, (I-3S)+P+7E+ER, (I-3S)+P+9E

Regimul de aliniere a constructiilor

Criteriile pe baza carora s-au stabilit limitele de aliniere si respectiv zonele construibile ale cvartalelor sunt urmatoarele:

- regimul de inaltime existent si propus al zonei;
- profilele transversale ale arterelor de circulatie;
- degrevarea domeniului public de stationare auto;

Regimul de aliniere este marcat prin plansa si in limita maxima admisibila de construire catre strazile si drumurile perimetrare zonelor construibile.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Se propune extinderea conductelor principale existente in zona.

3.6.1. Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa a obiectivului este asigurata de la retea de apa potabila a localitatii si se foloseste în scop potabil și la igienizarea spatiilor.

3.6.2. Canalizarea

Apele uzate sunt de tip menajer si se vor evacua in retea de canalizare municipala.

3.6.3. Alimentarea cu gaze

Alimentarea cu gaz se va asigura prin extinderea retelei de gaz presiune redusa existenta la strada.

3.6.4. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va asigura prin racord la linia deja existenta prin intermediul unui post de transformare.

3.6.5. Telecomunicatii

In prezent nu exista retea de telefonie fixa; in viitor se prevede si dezvoltarea acestei retele.

3.7. Protectia mediului

- Functiunile propuse sunt nepoluante si nu creeza servituti vecinatilor;
- Nu exista riscuri naturale.

Apele uzate vor fi evacuate de la grupurile sanitare prin tuburi de canalizare cu $\varnothing = 200$ si se vor racorda retelei publice de canalizare.

- Depozitarea deseurilor se va face in incinta si se vor evacua periodic la rampa centralizata de gunoi conform acordului de mediu.
- Se vor planta cu gard viu si pomi suprafetele libere din spatiile de retragere fata de aliniamente si din interiorul incintelor.
- Eliminarea disfunctionalitatilor cailor de circulatie si racordarea la retele edilitare majore vor asigura protejarea mediului construit.

3.8. Obiective de utilitate publica

Nu este cazul.

Terenurile proprietate publica sunt reprezentate de caile de circulatie, retele tehnico- edilitare, ape.

4. CONCLUZII

Destinatia zonei conform P.U.G este:

U.T.R. Rim – “ZONA MIXTA - RESTRUCTURAREA ZONELOR CU CARACTER INDUSTRIAL”

Conform Avizului de oportunitate nr.1187/8.01.2019 categoriile functionale ale dezvoltarii si eventuale servituti sunt:

- existent: conf.PUG aprobat cu H.C.L. nr. 493/2014 teritoriul studiat este incadrat in UTR Rim- Restructurarea zonelor cu caracter industrial-Zona mixta
- propus: teritoriu urban cu caracter mixt, cu o structura functionala echilibrata, rezultat al aplicarii procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial. Regimul de construire va fi de tip deschis, in concordanta cu modul de construire din zona. Pentru pastrarea coerenței dezvoltării propunerea se va corela cu studiul de urbanism generat de imobilul cu nr. Cad. 261102.

Conform Avizului de oportunitate nr.1187/8.01.2019 indicatorii urbanistici obligatorii sunt:

-POT max =60%

Pentru nivelele cu destinatia de locuire Ac maxima=40% x St (suprafata terenului)

-CUT max 2,8

Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe sol natural vor ocupa minim 30% din suprafata totala a parcelei.

Constructiile noi propuse vor avea un aspect arhitectural si dotari corespunzatoare functiunii.

Regimul de inaltime va fi variabil, (I-3S)+P+7E+ER, (I-3S)+P+9E.

Regimul de aliniere a constructiilor

Criteriile pe baza carora s-au stabilit limitele de aliniere si respectiv zonele construibile ale cvartalelor sunt urmatoarele:

- regimul de inaltime existent si propus al zonei;
- profilele transversale ale arterelor de circulatie;
- degrevarea domeniului public de stationare auto;

Regimul de aliniere este marcat prin plansa si in limita maxima admisibila de construire catre strazile si drumurile perimetrare zonelor construibile.

Prin P.U.Z. -ul propus se faciliteaza dezvoltarea din punct de vedere urbanistic a regiunii prin reglementarea circulatiilor si a modului de construire, extinderea utilitatilor si regularizarea modului de construire, compatibil cu zona studiata si documentatiile urbanistice aprobate .

Economic, prin P.U.Z. -ul propus se faciliteaza dezvoltarea economica a regiunii prin aducerea de activitati noi, compatibile cu zona studiata si documentatiile urbanistice aprobate .

Social nu se perturba nici o activitate de locuire sau de alt gen.

Intocmit,

Arh.indrumator Sorin Cosoveanu

Arh. Andrei Varga