

STUDIU DE OPORTUNITATE

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONF. LEGII NR. 350/2001 MODIFICATA SI ACTUALIZATA

Denumirea investiției:	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONF. LEGII NR. 350/2001 MODIFICATA SI ACTUALIZATA
Amplasament :	Str. Fagetului, nr. F.N., mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
Beneficiar:	S.C. USWIM EVERY DAY S.R.L. Str. Fabricii de Chibrituri, nr. 13-21, et. 2, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
Proiectant general:	S.C. SQM Architecture S.R.L. str. Dorobanților, nr. 38, ap. 11, Cluj-Napoca
Șef proiect:	Arh. Cristian Urcan
Colectiv elaborare:	Arh. Urbanist Ferencz Bakos Arh. Stagiari Ovidiu-Bogdan Gocan

NOIEMBRIE 2021

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONF. LEGII NR. 350/2001 MODIFICATA SI ACTUALIZATA

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONF. LEGII NR. 350/2001 MODIFICATA SI
ACTUALIZATA**

Proiect nr. SQMA_219

Denumirea investiției: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONF. LEGII NR.
350/2001 MODIFICATA SI ACTUALIZATA

Amplasament : Str. Fagetului, nr. F.N., mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Beneficiar: **S.C. USWIM EVERY DAY S.R.L.**
Str. Fabricii de Chibrituri, nr. 13-21, et. 2, mun. Cluj-Napoca,
jud. Cluj

Proiect nr: SQMA_219

Faza : **STUDIU DE OPORTUNITATE**

Proiectant general: **S.C. SQM Architecture S.R.L.**
str. Dorobanților, nr. 38, ap. 11, Cluj-Napoca

Șef proiect: Arh. Cristian Urcan

Colectiv elaborare: Arh. Urbanist Ferencz Bakos
Arh. Stagiari Gocan Ovidiu-Bogdan

NOIEMBRIE 2021

BORDEROU

Proiect nr. SQMA_219

1. Certificat de Urbanism nr. 2470 din 10.08.2021
2. Copie C.I.
3. Extrase C.F.
 1. S.C. USWIM EVERY DAY S.R.L. - nr. C.F. 306116 S: 593 mp
 2. S.C. USWIM EVERY DAY S.R.L. - nr. C.F. 324320 S: 787 mp
 3. S.C. USWIM EVERY DAY S.R.L. - nr. C.F. 327002 S: 124 mp
 4. LEZANU GEORGE-CRISTIAN, si sotia
LEZANU IOANA-PETRUTA - nr. C.F. 328452 S: 1011 mp
4. Documentatie topo

A. PIESE SCRISE

1. Memoriu justificativ aviz de oportunitate

B. PIESE DESENATE

URBANISM

- | | | |
|--|------|-------------------|
| 1. Plan de incadrare in zona si P.U.G. | U.01 | sc. 1:5000 |
| 2. Plan de situatie existent | U.02 | sc. 1:2000, 1:500 |
| 3. Plan de situatie propus | U.03 | sc. 1:1000, 1:500 |

NOIEMBRIE 2021

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONF. LEGII NR. 350/2001 MODIFICATA SI ACTUALIZATA

MEMORIU JUSTIFICATIV AVIZ DE OPORTUNITATE

I. DATE GENERALE

I.01. Obiectul proiectului: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONF. LEGII NR. 350/2001 MODIFICATA SI ACTUALIZATA

Beneficiar: S.C. USWIM EVERY DAY S.R.L.
Str. Fabricii de Chibrituri, nr. 13-21, et. 2, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Amplasament : Str. Fagetului, nr. F.N., mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Proiectant general: S.C. SQM Architecture S.R.L.
str. Dorobanților, nr. 38, ap. 11, loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Numar proiect: SQMA_219

II. DATE SPECIFICE ALE INVESTITIEI

II.01. Oportunitatea investitiei:

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului S.C. USWIM EVERY DAY S.R.L. cu domiciliul in Str. Fabricii de Chibrituri, nr. 13-21, et. 2, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj este necesară obținerii **Avizului de Oportunitate** pentru lucrarea **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN CONDITIILE LEGII NR. 350/2001 MODIFICATA SI ACTUALIZATA** Str. Fagetului, nr. F.N., mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj.

II.02. Delimitarea zonei propuse:

Terenul propus pentru a fi studiat in cadrul Studiului de Oportunitate se situeaza in intravilanul mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, in partea sudica a municipiului, pe str. Fagului.

Amplasamentul este situat in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural urbanistice si este accesibil in partea de est de pe str. Fagetului.

Terenul studiat in suprafata de 2515 mp este format din 4 parcele care sunt inscrise in

1. S.C. USWIM EVERY DAY S.R.L. - nr. C.F. 306116 S: 593 mp
2. S.C. USWIM EVERY DAY S.R.L. - nr. C.F. 324320 S: 787 mp
3. S.C. USWIM EVERY DAY S.R.L. - nr. C.F. 327002 S: 124 mp
4. LEZANU GEORGE-CRISTIAN, si sotia

LEZANU IOANA-PETRUTA - nr. C.F. 328452 S: 1011 mp

este proprietatea beneficiarilor.

NOIEMBRIE 2021

Suprafata propusa spre a fi studiata prin P.U.Z. este de 2515 mp si este incadrat teren intravilanul mun Cluj-Napoca. Terenul face parte din UTR ULid.

Prin PUZ de urbanizare se vor organiza și reglementa în mod obligatoriu subzonele:

S_UVa - Subzona verde - scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat prevăzute în PUG. Acolo unde acestea nu au fost localizate în PUG, se vor amplasa în cadrul PUZ, de regulă adiacent altor zone verzi, precum cele de tip Ve.

S_UIs - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate - în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef). Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR UIs.

În ambele cazuri, pentru terenurile necesare se va utiliza o parte din suprafețele rezervate prin procesul de reparcelare unor categorii de obiective de utilitate publică.

Prin PUZ de urbanizare se pot introduce și subzone de tipul: **S_UEt Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial** – Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR UEt. Se propune instituirea unei subzone de tip S_Et pe terenurile studiate, optarea pentru această soluție fiind conturată astfel, ținându-se cont de întreg UTR-ul de referință.

- Utilizari admise - ULid

Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat cu o unitate locativă pe parcelă și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

- Utilizari admise – S_Et

Structură funcțională dedicată exclusiv activităților economice de tip terțiar:

- (a) administrative – birouri, sedii de companii etc.
- (b) financiar-bancare;
- (c) comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, alimentație publică;
- (d) servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere;
- (e) cazare turistică;
- (f) cercetare științifică;
- (g) culturale;
- (h) sănătate.

Parterele orientate spre spațiile publice vor avea de regulă funcțiuni de interes pentru public.

II.03. Investitia propusa:

Prin această investiție beneficiarul dorește clarificarea modului de construcție a imobilelor cu dotari economice cu caracter terțiar, conform Regulamentului Local de

Urbanism aferen PUG Cluj-Napoca adoptat de către Consiliul Local Cluj-Napoca în temeiul art. 36 al (56) lit. c, legea 215/2001.

Prin această intervenție beneficiarul va unifica cele 4 parcele.

Construcțiile vor respecta indicii urbanistici propuși. Atât aliniamentul minim propus, cât și retragerile laterale și posterioare aferente UTR-urilor propuse conform planșelor atașate. Se vor reglementa conform PUG Cluj-Napoca, anexa nr. 6, 2 profilul stradal Tip III.C pentru modernizarea amprizei strazii Făgetului și un posibil profil stradal IV – pentru viitoarea strada nou propusa in zona extinsa de studiu, conform planșei U03. Plan de Situație Propus. Accesul pe teren se va face in prima etapa direct din strada Făgetului.

Se propune o etapizare de reglementare a intregului UTR ULid studiat, conform plansei U.03:

1. ETAPA I - reglementarea teritoriului studiat prin S.O. aflat in proprietatea beneficiarilor, incadrat intre:

NORD - limita parcelă

SUD - limită parcelă - zonă cedată pentru realizarea centurii TR-35

EST - str. Făgetului

VEST - limita parcele

2. ETAPA II - reglementarea teritoriului situat in partea de vest si sud-vest a UTR-ului studiat, incadrat intre:

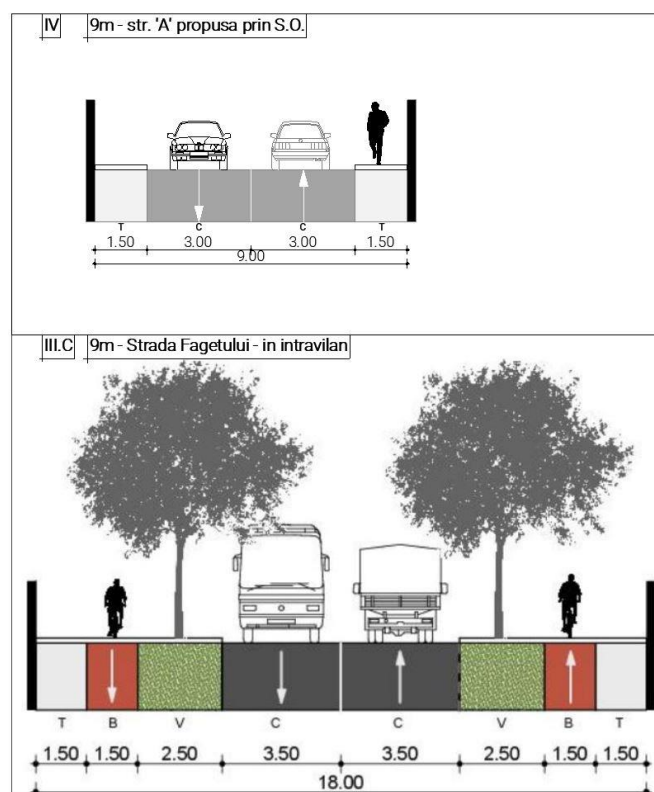
NORD - limită UTR Tr - zonă cedată pentru realizarea centurii TR-35

SUD - str. Făgetului

EST - str. Făgetului și parcelele studiate prin S.O.

VEST - limită UTR Ve

Prima etapă presupune implementarea funcțiilor terțiare și conexe, menite să stimuleze zona extinsă de locuire aferentă cartierului Făget, dar și viitoarea dezvoltare propusă în Etapa II. Tot in prima faza, se va introduce o subzona S_Va de scuar verde, care se va putea extinde ulterior in Etapa II, pentru a deservi nevoilor viitorilor locuitori din teritoriul urbanizat.



II.04. Indicatori propusi:

S_Et - activitati economice cu caracter terțiar

P.O.T. maxim	50.00%
C.U.T. maxim	1.8
H maxim	max 25.00 m
Regim de inaltime propus	(S)+P+2+R
Front stradal	min. 15.00 m
Retrageri fata de limitele (a)laterale/(b)posteroare	(a)H/2, min. 4.5m / (b)H, min. 6m
Spatii verzi	min 20.00%

S_Va - Subzona verde - scuaruri, gradini, parcuri publice

P.O.T. maxim	5.00%
C.U.T. maxim	0.1
H maxim	max 12.00 m
Regim de inaltime	(D)+P+1
Spatii verzi	min 60.00%

Lid - Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate

P.O.T. maxim	20.00%
C.U.T. maxim	0.4
H comisa	8.00 m
H maxim	max 12.00 m
Regim de inaltime	(S)+P+M/1, D+P
Front stradal	min. 18.00 m
Suprafata minima parcela	min. 800 mp
Retrageri fata de limitele (a)laterale/(b)posteroare	(a)min. 4.50m / (b)H, min. 12m
Spatii verzi	min 80.00%

NOIEMBRIE 2021

III. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE

Această zonă beneficiază în ultimii ani de un interes deosebit pentru o dezvoltare majoră, atât din punct de vedere social cât și economic. Astfel, în concordanță cu aceste transformări urbane, zona propusă încearcă să se integreze în documentațiile aprobate anterior și să ridice nivelul calitativ al construcțiilor și serviciilor din zonă.

IV. CATEGORII DE COSTURI

Majoritatea costurilor vor fi suportate de către investitori, doar intervențiile pe domeniul public (drum, rețele edilitare, iluminat stradal, etc) revenind autoritatilor locale.

Data

26.11.2021

Intocmit,

Arh. Stag. Ovidiu-Bogdan Gocan

Arh. Urbanist Ferencz Bakos