

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

DENUMIREA INVESTIȚIEI:

**ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA
PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO**

AMPLASAMENT:

**Str. Plevnei nr, 55, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj,
CF. NR. 335392, NR.CAD. 335392**

BENEFICIAR:

SZEKELY KRISZTIAN- JOZSEF si SZELELY AGNES

Str. Salcamului , nr.37, at.2, ap.48, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

PROIECTANT GENERAL:

S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L.

Str. Alexandru Odobescu, nr. 3A, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj.

Tel. 0746-209942

FAZA: PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.)

PROIECT NR. **112/16/2022**

Borderou:Piese Scrise:

- Fișa proiectului
- Borderou
- Certificat de urbanism
- Extrase C.F.
- Memoriu de prezentare P.U.D.

Piese desenate – P.U.D.:

A.01. Plan de încadrare în zonă	sc. 1: 5 000
A.02. Plan de situație existent	sc. 1: 500
A.03. Reglementări Urbanistice	sc. 1: 500
A.04. Proprietatea asupra terenurilor	sc. 1: 500
A.05. Reglementări edilitare	sc. 1: 500
A.06. Ilustrări urbanistice	

MEMORIU DE PREZENTARE P.U.D.**1. INTRODUCERE:****1.1. Date de recunoaștere a documentației:**

Denumirea lucrării: **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO**

Adresa obiectiv: **Str. Plevnei nr, 55, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj,
CF. NR. 335392, NR.CAD. 335392**

Beneficiar: **SZEKELY KRISZTIAN- JOZSEF si SZELELY AGNES**
Str. Salcamului , nr.37, at.2, ap.48, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Proiectant general: **S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L.**
Str. Alexandru Odobescu, nr. 3A, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj.
Tel. 0746-209942

Data elaborării: **septembrie 2022**

Proiect: **112/16/2022 - S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L.**

1.2. Obiectul P.U.D.:

1.2.1. Solicitări ale temei-program:

Obiectul documentației îl constituie determinarea condițiilor urbanistice de amplasare a unui imobil cu o structura pretabila desfasurarii activitatii de spalatorie auto, cu regim de înălțime **P**, dispunerea imobilului în cadrul ansamblului construit existent și soluționarea circulațiilor auto, acceselor carosabile și pietonale, a echipării cu utilități edilitare. Amplasamentul studiat este situat preponderent în UTR RrEm- parcelar riveran arterelor de circulație, destinat restructurării zona de mica producție, servicii de tip industrial și cvasiindustrial, comerț engross, și o porțiune neglijabilă în UTR Ve-zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic.

Documentația de urbanism a fost solicitată prin certificatul de urbanism nr. 3005 din 04.10.2021, prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Prezenta documentație analizează un teren cu o suprafață de **2482,00 mp**, în vederea amenajării urbanistice.

Terenul studiat se află pe strada Plevnei, nr.55, delimitat după cum urmează:

- La sud- str. Plevnei- domeniu public
- La nord- Cf nr. 329704- proprietate privată construită- Societatea comercială de construcții NAPOCA SA
- La est- CF nr. 250537- proprietate privată construită- SC WALHALLA INVEST PRODCOMIMPEX SRL
- La vest - Cf nr. 329704- proprietate privată construită- Societatea comercială de construcții NAPOCA SA

Obiectivul propus a fi construit se încadrează în perspectiva de dezvoltare a zonei, în destinația zonei prevăzută în RLU Cluj-Napoca, respectiv zona de mica producție, servicii de tip industrial și cvasiindustrial.

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare al localității pentru zona studiată:

Conform posibilităților date de necesarul de spații construibile, a presiunii asupra terenurilor, a conformismului și incidenței asupra mediului și vecinătăților precum și cerințele și nevoile obiective directe indicate de evoluția dezvoltării economice a municipiului Cluj-Napoca, se propune o funcțiune complementară care să contribuie la dezvoltarea zonei studiate, la crearea de locuri de muncă.

1.3. Surse documentare:

Documentația P.U.D. a fost realizată în concordanță cu prevederile documentației de urbanism „Actualizare PUG municipiul Cluj-Napoca” faza PUG aprobată cu HCL nr. 493/22.12.2014, HCL nr. 118/1.04.2015, HCL nr.737/18.107.2017 pentru modificarea parțială și completarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII:

2.1. Încadrarea în localitate:

Terenul se situează în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, județul Cluj, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice- **în UTR RrEm Parcelar riveran arterelor de circulație, destinat restructurării zona de mică producție, servicii de tip industrial și cvasiindustrial, comerț engros.**

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- La sud- str. Plevnei- domeniu public
- La nord- Cf nr. 329704- proprietate privată construită- Societatea comercială de construcții NAPOCA SA
- La est- CF nr. 250537- proprietate privată construită- SC WALHALLA INVEST PRODCOMIMPEX SRL
- La vest - Cf nr. 329704- proprietate privată construită- Societatea comercială de construcții NAPOCA SA

2.1. Evoluția zonei:

Zona studiată este caracterizată de prezența funcțiilor industriale, de servicii cu acces public.

Infrastructura urbană este bună, străzile din zonă sunt asfaltate, iar zona este complet echipată cu rețele edilitare.

2.3. Elemente ale cadrului natural:

2.3.1. Relieful:

Municipiul Cluj-Napoca este situat în culoarul râului Someșul Mic, în zona de contact a Munților Apuseni cu Depresiunea Transilvaniei. Aspectul general al reliefului este acela de coline joase, altitudinea maximă atinsă în împrejurimile municipiului fiind de 832m altitudine în Vf. Peana, aparținând Dealului Feleacu. Către Est altitudinile scad suprapunându-se peste valea largă a Someșului Mic și a primelor terase bine individualizate. Media altitudinală în Municipiul Cluj-Napoca este de 360m.

Amplasamentul studiat se află pe un platou relativ plat, cu o diferență mică de nivel.

2.3.2. Condiții hidrogeologice:

Rețeaua hidrografică din municipiul Cluj-Napoca este dominată de râul Someșul Mic care străbate teritoriul administrativ al Clujului de la vest spre est. Apele subterane sunt prezente în luncile văilor și în zona teraselor inferioare sub formă de pânză de apă continuă, iar în zonele de versanți și de terasă superioară sub formă de infiltrații, cu debit variabil.

2.3.3. Clima:

Specificul zonei este de climă continental-moderată. Temperatura medie multianuală este de 8-9 grade Celsius. Vânturile dominante au direcția sud-est (iarnă) și nord-vest (vara). Calmul prezintă o frecvență indicată, mai ales toamna, vara și iarna.

2.3.4. Condiții geotehnice:

Din studiul geotehnic aferent P.U.D., zona străzii Plevnei se caracterizează prin prezența în fundament a șisturilor cristaline metamorfice și depozitelor sedimentare. Se evidențiază unitatea litologică a amplasamentului, caracterizată prin dezvoltarea areală mare a depozitelor aluvionare de terasă a râului Someșul Mic, reprezentate prin pietriș cu nisip și bolovăniș.

În sectorul cercetat nu sunt semnalate fenomene geodinamice active sau lucrări care ar putea afecta siguranța în exploatarea construcțiilor.

2.4. Circulația:

Circulația auto din zonă se desfășoară pe strada Plevnei pe direcția Est – Vest. Transportul în comun se realizează pe strada Plevnei prin intermediul autobuzelor aparținând Companiei de Transport Public Cluj-Napoca.

2.5. Ocuparea terenurilor:

2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată:

Funcțiunile existente în zonă sunt:

- Hale de producție / depozitare;
- Stații de betoane și platforme de staționare utilaje;
- Servicii

Terenul studiat este liber de construcții.

2.5.2. Relaționări între funcțiuni:

Zona studiată se situează pe fosta platforma industrială a mun. Cluj-Napoca care se afla în prezent în restructurare și/sau revitalizare. Funcțiunile învecinate sunt funcțiuni cu caracter cvasiindustrial și de servicii.

Prezentul P.U.D. are rolul de a detalia ocuparea terenurilor studiate, în acord cu rațiunile urbanistice și a perspectivei de dezvoltare a zonei.

2.5.3. Gradul de ocupare al zonei cu fond construit:

Gradul de ocupare al zonei studiate este de aproximativ 40,00%.

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit:

Fondul construit este în mare parte degradat, fiind tratat în prezentul PUG ca fond construit restructurabil.

2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine:

La nivelul zonei, funcțiunea predominantă este de industrie, dar sunt prezente și servicii.

2.5.6. Asigurarea cu zone verzi:

Spațiile verzi organizate în interiorul proprietăților private sunt dimensionate și întreținute corespunzător.

2.5.7. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele învecinate:

Datorită stabilității reliefului și a gradului redus de fragmentare, zona studiată prezintă riscuri naturale reduse, conform studiului geotehnic anexat.

2.5.8. Principalele disfuncționalități:

Disfuncționalitățile zonei sunt generate de caracterul urban neuniform, datorat încetării activităților din industrie. Zona se află în plin proces de transformare și restructurare.

2.6. Echiparea edilitară:

În prezent, amplasamentul studiat dispune de echipare cu rețele edilitare conform planșei *A.06-Reglementari echipare edilitară* și avizelor de amplasament. Viitoarea construcție se va racorda la rețelele existente în zonă. Se vor respecta procedurile de caz, conform legislației românești în vigoare, prin confirmarea avizelor de către unitățile

furnizoare. Prevederile referitoare la străzi și echipamente tehnico- edilitare se păstrează conform PUG-ului aflat în vigoare.

2.7. Probleme de mediu:

Prevederile referitoare la protecția mediului se păstrează conform Avizului de Mediu obținut de la Agenția pentru Protecția Mediului Cluj și conform legislației în vigoare.

Conform avizului APM Cluj, pe amplasament nu au fost relevate probleme particulare de mediu.

2.7.1. Relația cadru natural – cadru construit

Relația cadru natural – construit va fi de tip gradual, tranziția făcându-se prin intermediul teraselor, a spațiilor verzi amenajate și a perdelelor de vegetație.

Amplasamentul nu prezintă elemente de vegetație sau de floră supuse unui regim sever de protecție. În zonele învecinate, construcțiile au fost autorizate conform legislației în vigoare la momentul respectiv și sunt racordate la rețeaua de apă și canalizare a localității sau au surse în regim privat, precum și la rețelele de alimentare cu energie electrică și gaze naturale.

2.7.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice:

Terenul studiat nu se află într-o zonă cu riscuri naturale majore.

2.7.3. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:

Conform PUG Cluj-Napoca, zona studiată se află într-un perimetru de protecție a zonelor verzi- cursul raului Someș aflat la nord (o suprafața neglijabilă).

2.7.4. Cutremure de pământ:

Zona nu prezintă fenomene seismice cu risc deosebit. Zona prezintă o stabilitate accentuată din punct de vedere seismic, prin natura sa geologică și geomorfologică.

2.7.5. Gradul de seismicitate:

Conform STAS 11100/1-93 terenul studiat se încadrează în macrozona cu intensitate seismică de gradul 6. Normativul P100/1-2013 încadrează zona studiată în zona de calcul F cu coeficientul seismic $K_s = 0,08$ și cu perioada de colț $T_c = 0,7$ sec.

2.7.6. Inundații:

Zona studiată are o declivitate generală mică, nu sunt riscuri de inundații .

2.7.7. Alunecări de teren:

Nu este cazul, conform studiului geotehnic anexat.

2.7.8. Zone protejate:

Zona studiată nu face parte din zonele protejate de Agenția Pentru Protecția Mediului.

2.8. Opțiuni ale populației:

Pentru prezentul P.U.D. s-a efectuat procesul de informare și dezbatere publică conform Ordinului nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism”, aprobat cu H.C.L. nr. 153/2012.

S-au identificat grupurile țintă, părțile potențial interesate, persoane fizice sau juridice, care pot fi afectate de prevederile propuse prin planul de situație și li s-au transmis scrisori de notificare. S-au amplasat pe teren panouri de identificare a investiției pentru informarea și consultarea publicului, având menționate datele de contact ale proiectantului și ale Primăriei Cluj-Napoca la care se pot transmite observații. Procesul s-a desfășurat după următorul calendar:

• etapa pregătitoare-anunțarea intenției de elaborare:

1. data publicării anunțului privind elaborarea PUD (data afișării pe site-ul instituției):
2. modul de transmitere a anunțului de intenție privind elaborarea PUD: prin afișarea pe pagina de internet la adresa **www.primariaclujnapoca.ro**, prin afișarea la sediul primăriei de cartier, anunț în presa locală, trimiteri poștale;
3. perioada și modul de primire/ depunere a sugestiilor scrise ale publicului: 15 zile de la data anunțului de intenție prin cereri depuse la registratura primăriei.

• etapa de documentare și elaborare a studiilor de fundamentare;

• etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare:

1. afișarea anunțului pe site-ul instituției a ordinii de zi a C.T.A.T.U.:
2. modul de transmitere a anunțului : prin afișarea pe pagina de internet la adresa **www.primariaclujnapoca.ro**, prin afișarea la sediul primăriei de cartier, prin afișarea la sediul central;
3. locul și data prezentării dezbaterii propunerilor documentației: Primăria municipiului Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 3, Sala de sticlă.

• elaborarea propunerii finale, care include toate observațiile avizatorului și care se supune procedurii de transparență decizională.

3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ:

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Studiile de fundamentare cu caracter analitic elaborate concomitent cu P.U.D. -ul evidențiază următoarele aspecte:

a. Funcțional:

- Zona este încheagată din punct de vedere funcțional.

b. Volumetric:

- zona se constituie ca o configurare a țesutului urban specific zonelor industriale, comerciale și de servicii, cu regimuri de înălțime reduse, de la imobile PARTER la imobile P+2E, în funcție de necesarul de spațiu pentru activitățile desfășurate;
- imobilul propus va putea fi integrat cu ușurință în cadrul viitoarelor dezvoltări urbanistice ale zonei.

c. Circulații:

- zona beneficiază de poziție bună din punct de vedere al accesibilității, al circulațiilor auto/pietonale și al transportului în comun.

3.2. Prevederi ale P.U.G:

Tema de proiectare, stabilită de comun acord cu beneficiarul și autoritățile locale, se bazează pe prevederile P.U.G. Această zonă va fi mobilată cu un imobil cu funcțiunea

de spatiu de servicii- spalatorie. Propunerea vizează studierea relațiilor și implicațiile asupra dezvoltării zonei generate de realizarea acestui imobil.

3.3. Valorificarea cadrului natural:

Cadrul natural permite inserția imobilului fără pericol de alterare cu condiția respectării prevederilor prezentului P.U.D. la autorizarea construcției.

Cadrul natural va fi conservat și valorificat prin amenajarea de spații verzi. Spațiile verzi care vor deservi ansamblul vor avea o amenajare peisageră adecvată funcțiunii propuse și vor genera o creștere calitativă a cadrului natural existent.

3.4. Modernizarea circulației:

Conform P.U.G. Cluj-Napoca, în zonă sunt prevăzute modernizări ale arterelor de circulație: lărgirea străzii Plevnei la un profil de 25m.

3.5. Obiective de utilitate publică:

Nu este cazul, strada are ampriza suficientă pentru a găzdui funcțiunile existente și propuse prin intermediul PUG Cluj-Napoca.

3.6. Zonificare funcțională, bilanț teritorial, indicatori urbanistici:

Terenul studiat este în prezent liber de construcții, are o formă regulată, alungită, cu front la strada Plevnei și limita posterioară în relație directă cu zona verde protejată aferentă râului Someș.

Se propune mobilarea terenului studiat cu o structură pretabilă desfășurării activității de spalatorie auto, și un imobil în care va funcționa un magazin cu produse de interes auto. Structura propusă va fi compusă din stalpi metalici și panouri despărțitoare metalice și o învelitoare de tip copertină care va adăposti boxele destinate automobilelor. Se propune amenajarea terenului cu o suprafață minerală de tip covor asfaltic și amenajarea unor locuri de parcare situate în dreptul boxelor propuse pentru spalatoria auto. Spațiul verde va fi însemănat cu gazon și se vor planta arbori conf. Anexei nr.2.

Construcția are categorie de importanță „C”, construcție de importanță normală, grad de rezistență la foc III, conform normativ P 118 / 1999.

Se vor respecta normativele în vigoare privind siguranța în exploatare, siguranța la foc și măsurile de prevenire și stingere a incendiilor.

Prin documentația P.U.D. se propune respectarea indicilor urbanistici după cum urmează:

INDICATORI PROPUȘI:

UTR RrEm-

P.O.T. maxim = 60,00%

C.U.T. maxim = 1,20 mp (ADC/ mp)

Regim de înălțime maxim: (1-2)S+P+2E+1R(M)

H cornișă maxim : 12,00m

Înălțimea maximă admisibilă : 16,00m

POT propus = 20.15%

CUT propus = 0.20

H cornișă propus : 5.00 m

H maxim propus : 7.00 m

BILANȚ TERITORIAL:**Bilanț teritorial existent:**

	MP	%
ARIE TEREN	2482,00	100,00
ARIE CONSTRUITA	0.00	0.00
ARIE CIRCULATII PIETONALE	-	-
ARIE CIRCULATII AUTO	-	-
ARIE SPATII VERZI AMENAJATE	2482.00	2482.00

Bilanț teritorial propus:

	MP	%
ARIE TEREN	2482,00	100,00
ARIE CONSTRUITA	500.00	20.15
ARIE SUPRAFATA MINERALA	1395.00	56.20
SPATII VERZI	587.00	23.65

Steren = 2482,00 mp**Sconstruita locuinta existenta = 0.00 mp****Sdesfasurata existenta totala = 0.00 mp****P.O.T. existent = 0.00 %****C.U.T. existent = 0.00**Regim de inaltime existent : **0****Sconstruita propusa = 500.00 mp****Sdesfasurata supraterana propusa = 500.00 mp****P.O.T. propus = 20.15%****C.U.T. propus = 0.20**Regim de inaltime propus : **P****Număr parcaje propuse:**

Conform *Anexei 2* se propun 9 locuri de parcare la sol accesibile din strada Plevnei și 12 locuri de parcare la sol pentru așteptare la serviciul de spalatorie.

3.7. Dezvoltarea echipării edilitare:

Pentru zona studiată se vor asigura utilitățile necesare prin racordarea la acestea, cu respectarea avizelor obținute de la instituțiile avizatoare.

Realizarea lucrărilor de alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, gaze naturale, energie electrică propuse în prezentul plan urbanistic de detaliu se va face în conformitate cu proiecte de specialitate începând cu faza P.U.D., până la faza de execuție.

Analiza critică a situației existente și a prevederilor P.U.G. și P.U.D. tratează următoarele categorii de probleme:

3.7.1. Alimentarea cu apă: se va realiza prin racord la rețeaua existentă

3.7.2. Canalizare: se va realiza prin racord la rețeaua existentă

3.7.3. Alimentarea cu energie electrică: se va realiza prin racord la rețeaua

existentă

3.7.4. Telecomunicații: se va realiza prin racord la rețeaua existentă

3.7.5. Energie termică: asigurarea agentului termic se va produce local

3.7.6. Gospodărire comunală: se va realiza prin contract cu o firmă de salubritate.

3.8. Consecințe economice și sociale:

Conform propunerii P.U.D.-ului, respectiv în urma avizării, primele consecințe ale dezvoltării terenului studiat vor fi:

- creșterea atractivității zonei din punct de vedere al serviciilor.
- crearea unor noi locuri de munca

3.9. Categoriile de costuri propuse:

1. In sarcina investitorilor:

- Realizarea întregii investiții

2. In sarcina autoritatilor publice locale:

–

4 – CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI:

În urma aprobării documentației P.U.D. se va obține un instrument eficient de gestionare urbană, care va conține pachetul de reguli-permisiuni și restricții, pe baza cărora se vor elibera Autorizațiile de Construire către investitori.

Se consideră ca oportună realizarea investiției prezentate în documentația supusă aprobării către Consiliul Local Cluj-Napoca.

S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L.

Intocmit,

arh. Mihai SCHMIDT

Membru O.A.R. - T.N.A. 8185

Șef proiect,

arh. Adina SCHMIDT

Membru R.U.R. - D_{z1}E

Cluj-Napoca, septembrie 2022