

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

P.U.D. pentru zona de recreere Gheorghe Dima vest

Amplasament:	Municipiul Cluj-Napoca str. Gheorghe Dima, FN, jud. Cluj
Beneficiar:	MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA str. Calea Motilor nr. 1-3 Mun.Cluj Napoca, jud. Cluj
Proiectant general:	S.C. K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L. Jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Victor Deleu nr.2-4 telefon.: 004 0371165006 mobil: 004 0733516194 fax : 004 0372873185 e- mail: studio@knkstudio.ro
Faza de proiectare:	P.U.D.
Numar de proiect:	K187/22
Numar de proiect:	martie 2022

LISTĂ DE SEMNĂTURI

Proiectant general: K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.

str. Victor Deleu nr. 2-4, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

telefon: 004 0371-165-006

mobil: 004 0733-516-194

fax: 004 0372-873-185

e-mail: studio@knkstudio.ro



Șef proiect: arh. Kulcsar Andras Levente

Proiectat/Desenat: arh. Kulcsar Iulia

A blue ink signature of arh. Kulcsar Iulia.

arh. Rațiu Bianca

A blue ink signature of arh. Rațiu Bianca.

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

Foaie de capăt
Listă cu semnături
Borderou
Anunt ziar initiere studiu
Certificat de urbanism nr. 3135 din 14.10.2021
Anexa la certificatul de urbanism 3135 din data de 14.10.2021
Extrasul de carte funciara nr. 344510 Cluj-Napoca
Copie C.I.F. Primaria Municipiului Cluj-Napoca
Studiu topografic vizat O.C.P.I. si proces verbal de receptie O.C.P.I.
Referat getehnic si studiu geotehnic
Avizul Serviciului Siguranta Circulatiei
Aviz de amplasament – Compania de apa Somes S.A.
Aviz de amplasament – S.C. Electrica S.A. - nr. 6010220321172 / 16.03.2022
Aviz de amplasament – Del Gaz Grid S.A.
Aviz sanatatea populatiei – Directia de sanatate publica a judetului Cluj
Agentia de mediu decizia etapei de incadrare nr. 182 din data de 16.11.2022
Dovada achitarii taxei R.U.R. pentru P.U.D.
Memoriu general P.U.D.

B. PIESE DESENATE

U.01 Plan de incadrare in zona ortofotoplan	sc. 1:5000
U.02 Plan de incadrare in P.U.G.	sc. 1:5000
U.03 Plan de incadrare in P.U.Z.	sc. 1:2000
U.04 Plan de situatie - analiza situatiei existente	sc. 1:500 si 1:200
U.05 Plan reglementari - echipamente edilitare	sc. 1:500
U.06 Proprietatea asupra terenurilor	sc. 1:500
U.07 Plan reglementari urbanistice	sc. 1:500

Intocmit,
arh. Rațiu Bianca



MEMORIU GENERAL PUD

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

denumirea proiectului:	P.U.D. pentru zona de recreere Gheorghe Dima vest
beneficiar:	MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA str. Calea Motilor nr. 3, Mun.Cluj Napoca, jud. Cluj
proiectant general:	S.C. K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L. Jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Victor Deleu nr.2-4 telefon.: 004 0371165006 mobil: 004 0733516194 fax : 004 0372873185 e- mail: studio@knkstudio.ro
numar proiect:	k187/22
faza:	P.U.D.
data elaborării:	martie 2022

1.2. Obiectul lucrării

Planul Urbanistic de Detaliu are ca scop stabilirea unor reglementări specifice detaliate pentru un lot aflat în proprietatea **MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, în administrarea CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA**, conform extrasului de carte funciara nr.344510, Cluj-Napoca. Terenul studiat se afla in intravilanul mun. Cluj-Napoca, pe strada Gheorghe Dima f.n. Elaborarea prezentului P.U.D. se face în baza actualului **P.U.Z. DE REGENERARE URBANA - ETAPA 1, STRADA GHEORGHE DIMA-VEST**, a studiului topografic și a studiului geologic realizate.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Conform reglementarilor P.U.G., amplasamentul studiat este situat in intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice. Amplasamentul se incadreaza in UTR = Lc_A_R – „Ansambluri de locuințe colective realizate înainte de anul 1990 supuse regenerarii urbane”, și în subzona S_Va_R - ”Subzona verde-scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat in cadrul UTR Lc_A_R”.

Amplasamentul este situat in cartierul Zorilor, delimitat de Gheorghe Dima (spre est), Parcul Iuliu Prodan (nord-vest) si blocuri de locuinte colective (spre nord-est, spre sud-est si est).

3. SITUATIA EXISTENTA

Amplasamentul a fost studiat prin proiectul “P.U.Z. DE REGENERARE URBANA - ETAPA 1, STRADA GHEORGHE DIMA-VEST” **aprobat** prin HCL nr 842 din 05.09.2018, in baza caruia a fost inclus in UTR = Lc_A_R – „Ansambluri de locuințe colective realizate înainte de anul 1990 supuse regenerarii urbane”, și în subzona S_Va_R - ”Subzona verde-scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat in cadrul UTR Lc_A_R”. Terenul este neregulat, si se inscrie intr-o forma de semiluna, ocupand coasta vestica a colinei deasupra Parcului Iuliu Prodan respectiv a Cimitirului Manastur. Terenul este in mare parte plat, exceptie facand limita vestica unde exista o declivitate puternica spre cimitir si parc, inspre care este si imprejmuit.

In situatia actuala, in zona studiata se regasesc spatii verzi cu grade diferite de amenajare, circulatii auto dublate de trotuare pietonale, in lungul carora se regasesc garaje din tabla, un teren de sport, doua locuri de joaca pentru copii si o zona dedicata pentru caini. Spre parcul Iuliu Prodan

si cimitirul Manastur se remarca prezenta vegetatiei inalte, in restul amplasamentului vegetatia fiind preponderent joasa si medie. Pe amplasamentul studiat exista toate utilitatile.

Terenul studiat este in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice. Terenul este in proprietatea domeniului public si este liber de sarcini.

Reglementarile urbanistice care se aplica amplasamentului studiat sunt:

Pentru UTR=Lc_A_R-,,Ansambluri de locuințe colective realizate înainte de anul 1990 supuse regenerarii urbane”

- P.O.T._{max} conform Puz de regenerare urbana aprobat =30%
- C.U.T._{max} conform Puz de regenerare urbana aprobat = 1.2 (parcele comune)
= 1.5 (parcele de colt)
- H_{max} conform Puz de regenerare urbana aprobat = H existent

Pentru S_Va_R-”Subzona verde-scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat in cadrul UTR Lc_A_R”

- P.O.T._{max} conform Puz de regenerare urbana aprobat =15%
- C.U.T._{max} conform Puz de regenerare urbana aprobat = 0.2
- H_{max}=5m
- Regim maxim de construire conform PUZ de regenerare urbana aprobat=P

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Amplasamentul studiat se afla in Mun. Cluj-Napoca, cartierul Zorilor, pe str. Gheorghe Dima f.n., in vecinatatea Parcului Iuliu Prodan. Accesul la amplasament se realizează prin intermediul aleii care închide zona studiata pe limita estica și care se desprinde din str. Gh. Dima.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți, indici de ocupare a terenului

Planul urbanistic de detaliu studiaza suprafața de 24390 mp, aflata in proprietatea Municipiului Cluj Napoca. Delimitari ale perimetrului studiat:

- la V si S-V – cimitirul Manastur
- la N-V – Parcul Iuliu Prodan
- la N-E -blocuri de locuinte colective str. Gheorghe Dima nr. 39A si teren nr. Cad. 325270 aflat in proprietatea Municipiului Cluj Napoca, teren pe care se urmareste realizarea unui parking suprateran si subteran, de cartier
- la E - blocuri de locuinte colective str. Gh. Dima nr.23,nr.25,nr.27,nr.29,nr.33,nr.35, nr.37.
- la S - cimitirul Manastur

Situatia existenta			
Nr.	Zona studiata	Supra. (mp)	Procent (%)
Bilant teritorial pentru terenul in scris in Cf nr .344510, Cluj Napoca			
	Denumire	Supra. (mp)	Procent (%)
1	Supra. totala teren in scris Cf nr.344510, din care:	24,390.00	100
2	Suprafata totala reglementata care face obiectul prezentei interventii aferente terenului in scris în CF. nr.	14,494.24	59.43

	344510 (inclusiv UTR: S_Va_R; Lc_A_R; Zona ce nu se reglementeaza prin PUZ)		
3	Suprafața terenului inscris în CF. nr. 344510 asupra caruia nu se va intervenii prin proiectul propus	9,895.76	40.57
2	Bilant teritorial UTR-uri aflate pe zona studiată		
	Denumire	Supra. (mp)	Procent (%) (calculat din zona de intervenție)
2.1	Suprafata inclusa in UTR: S_Va_R	7,141.08	49.27
2.2	Suprafata inclusa in UTR: Lc_A_R	4,189.28	28.90
2.3	Suprafata inclusa în Zona ce nu se reglementeaza prin PUZ	3,116.88	21.50
3	Bilant teritorial pe zona studiată UTR: S_Va_R		
	Denumire	Supra. (mp)	Procent (%) (calculat din zona de intervenție aferenta UTR-ului)
3.1	Suprafața totală studiată aferentă UTR: S_Va_R	7,141.08	100.00
	Bilant spații verzi ,terenuri de sport și locuri de joacă		
3.2	Spații verzi totale:	5,292.68	
3.3	Suprafața vegetație joasă	3,763.18	52.70
3.4	Supra. vegetație joasă având destinația parc pentru câini	1,529.50	21.42
3.5	Suprafața teren de fotbal	826.77	11.58
3.6	Suprafața loc de joacă pentru copii	170.81	2.39
3.7	Nr. arbori existenți	57.00	
	Bilant circulații pietonale, dintre care:		
3.8	Circulații pietonale, trotuar asfaltat	215.74	3.02
3.9	Circulații pietonale, trotuar pavat cu dale de beton	99.59	1.39
	Bilant suprafețe parcare și garaje existente, dintre care:		
3.10	Supra. parcare amenajate la sol cu îmbrăcăminte asfaltică	18.23	0.26
3.11	Suprafața garaje	476.42	6.67
	Bilant număr parcare și garaje existente, dintre care:		
3.12	Nr. parcare amenajate la sol cu îmbrăcăminte asfaltică	2.00	
3.13	Nr. garaje	34.00	
3.14	Suprafețe platforme de colectare selectivă a deșeurilor	7.86	0.11
3.15	Suprafețe construite aflate pe sit, foisor	32.98	0.46
Indici tehnici și urbanistici pentru zona reglementată S_Va_R			

1	AC existent (foisor)	32.98	POT exist. (%)	0.46
2	AD existent (foisor)		CUT existent	0.00
3	Regim maxim de inaltime existent: P			
4	Bilant teritorial pe zona studiata UTR: Lc_A_R			
	Denumire	Supra. (mp)	Procent (%) (calculat din zona de intervenție aferenta UTR-ului)	
4.1	Suprafața studiata aferenta UTR: Lc_A_R	4,189.28	100.00	
	Bilant spatii verzi și locuri de joaca:			
4.2	Suprafața vegetație joasa	2,157.04	51.49	
4.3	Suprafața loc de joaca pentru copii	336.70	8.04	
4.4	Nr. arbori existenti	54.00		
	Bilant circulatii pietonale și auto, dintre care:			
4.5	Circulatii pietonale cu trotuar asfaltat	318.97	7.61	
4.6	Circulatii auto și pietonale – platforme cu pietris	46.04	1.10	
4.7	Circulatii carosabile asfaltate	84.23	2.01	
	Bilant suprafete parcare și garaje existente, dintre care:			
4.8	Suprafața garaje	1,219.03	29.10	
4.9	Supra. parcare amenajate la sol cu îmbrăcăminte asfaltica	11.88	0.28	
	Bilant numar parcare și garaje existente, dintre care:			
4.10	Nr. garaje	62		
4.11	Suprafete platforme de colectare selectiva a deseurilor	15.39	0.37	
	Indici tehnici si urbanistici pentru zona reglementata pt UTR: Lc_A_R			
1	AC existent	0.00	POT exist. (%)	0.00
2	AD existent	0.00	CUT existent	0.00
3	Regim maxim de inaltime existent: -	Inaltime max. exist. (m)		0
5	Bilant teritorial pe zona studiata ce nu se reglementeaza prin PUZ			
	Denumire	Supra. (mp)	Procent (%) (calculat din zona de intervenție aferenta UTR-ului)	
5.1	Suprafața studiata aferenta zonei studiate ce nu se reglementeaza prin PUZ	3,116.88	100.00	
	Bilant spatii verzi și arbori existenti:		0.00	

5.2	Suprafața vegetație joasa	2,927.47	93.92
5.3	Nr. arbori existenti	60	
	Bilant circulatii pietonale și auto, dintre care:		
5.4	Circulatii pietonale cu trotuar asfaltat	50.53	1.62
5.5	Circulatii auto și pietonale – platforme cu pietris	140.40	4.50
Indici tehnici si urbanistici pentru zona studiata ce nu se reglementeaza prin PUZ			
1	AC existent	0.00	POT exist.(%) 0.00
2	AD existent	0.00	CUT existent 0.00
3	Regim maxim de inaltime existent: -	Inaltime max. exist. (m)	

3.3. Analiza fondului construit existent

Zona studiata este parte din zona ansamblurilor de locuinte colective construite înainte de anii 1990, caracterizata prin locuinte colective cu regim de înălțime P+4 intercalate cu spatii verzi amenajate cu vegetatie joasa, medie si inalta.

Zona centrala a amplasamentului este zona care prezinta cel mai mare interes, avand in vedere ca este un platou usor accesibil, pe care s-au facut diverse amenajari pentru locatarii din zona: aici se regaseste un teren de sport imprejmuit cu gard din plasa de sarma, doua spatii de joaca pentru copii din categorii diferite de varste in care au fost amplasate echipamente de joaca si mobilier urban (banci/cosuri de gunoi, etc.) si doua zone de plimbare pentru caini, imprejmuire similar terenului de sport, cu gard din panouri de plasa de sarma. In jurul spatiilor de joaca au fost amenajate niste circulatii pietonale. Spre parcul Iuliu Prodan respectiv Cimitirul Manastur, zona este neamenajata, dominand vegetatia inalta crescuta spontan. Intre terenul de sport si spatiul de joaca din extremitatea sudica a platoului exista o circulatie pietonala prin care se asigura un acces in cimitirul Manastur.

Platoul care ocupa zona centrala este delimitat pe latura sudica a amplasamentului studiat de o alee carosabila, dublata partial de trotuare pietonale, din care se realizeaza accesul auto in blocurile de locuinte colective din vecinatatea estica a amplasamentului. Aceasta alee are doua bretele prin care se leaga de str. Dima, una care se desprinde din dreptul terenului de sport si a doua care se regaseste in extremitatea nordica a zonei studiate. Aceasta din urma se continua spre nord-vest, inspre Parcul Iuliu Prodan, asigurand accesul auto si pietonal la parc. In capatul sudic aleea se infunda, nu exista legatura cu strada Gh. Dima.

Construciile existente pe amplasament sunt garajele din tabla cu regim de inaltime parter, care ocupa latura vestica, nord-vestica si sud-vestica a aleii carosabile prin care se asigura legatura cu strada Gh. Dima. Acestora li se alatura ansamblurile de joaca pentru copii care au fundatii din beton, punctul gospodaresc subteran amplasat in dreptul imobilului de locuinte colective de pe str. Gh. Dima nr.33 si imprejmirile din plasa de sarma de la terenul de sport si zona dedicata cainilor. Blocurile de locuinte colective din vecinatatea sitului sunt blocuri construite inaintea anilor '90. Ele se prezinta in stare generala acceptabila, unele dintre ele au fost reabilitate termic și renovate în ultimii ani în timp ce altele necesita renovare. Inaltimea cladirilor existente in vecinatatea amplasamentului este variabila.

Neajunsuri la fondul construit:

- garajele din lungul aleii auto sunt construite in front continuu si se prezinta mai degraba sub forma unor constructii improvizate, valoarea lor estetica fiind scazuta. In circa jumatate din situatii garajele sunt realizate integral din foi pline de tabla ondulata, vopsita in culori diferite si cu numeroase urme de rugina, grafitti, etc. In alte situatii, garajele au pereti comuni din zidarie sau beton, doar usile de acces in garaj fiind din tabla plina. Lasand la o parte valoare estetica redusa a acestor garaje, principalul neajuns pe care il reprezinta este acela ca ele blocheaza legatura cu zona de platou unde se regasesc principalele amenajari destinate locuitorilor din zona, utilizatorii fiind obligati ca pentru a ajunge la facilitatile respective sa se strecoare printre garaje si punctele gospodaresti, pe alei inguste, neatractive.

- terenul de sport are o suprafata betonata care nu satisface conditiile necesare pentru practicarea sporturilor in conditiile necesare; local suprafata betonata prezinta fisuri si crapaturi care pot fi periculoase in exploatare

- imprejmuirile terenului de sport si ale spatiului dedicat cainilor se afla in stare buna

- in zona destinata cainilor, amenajarile sunt minimale, inafara de niste banici dispuse aleator, nu exista zone special amenajate pentru proprietarii patrupezilor

- locul de joaca din zona centrala a platoului este destul de bine intretinut, cu toate acestea amplasarea sa între garaje si gardurile care delimiteaza terenul de sport si zona dedicata cainilor ii scade atractivitatea

3.4.1 Analiza circulatiilor auto si pietonale

- ***Circulatii auto***

Aleea carosabila care delimiteaza pe latura estica zona studiata reprezinta singura circulatie auto. Prin intermediul acestei alei se asigura accesul auto in garajele de la demisolul imobilelor de locuinte colective de pe str. Gh. Dima nr.23,29,33,35 si 37, cat si legatura auto cu strada Gheorghe Dima. Neajunsuri la circulatiile auto:

- desi circulatia auto se realizeaza in dublu sens, alea nu este dimensionata corespunzator, ingreunand circulatia autoturismelor; indicatoarele auto sunt de asemenea insuficiente

- ***Circulatii pietonale***

Exista doua categorii de circulatii pietonale pe ampalsament: trotuare pietonale in lungul aleii carosabile, de pe care se realizeaza accesul pietonal in imobilele de locuinte colective de pe str. Gh. Dima nr.23,25,27 si 39, si circulatii pietonale prin care se asigura legatura cu locul de joaca din zona centrala a amplasamentului respectiv cu intrarea pietonala in Cimitirul Manastur din in extremitatea vestica a zonei studiate. Circulatiile pietonale au imbracaminti diferite: imbracaminti asfaltice in lungul aleii auto, din dale de beton spre locul de joaca si Cimitirul central respectiv din dale cauciucate in jurul locului de joaca pentru copii. Intre garaje cat si intre terenul de sport si garajele din lungul aleii auto exista diferite suprafete pietonale betonate, cu functiuni diverse, inclusiv de spatiu de socializare pentru varstnici. Neajunsuri la circulatiile pietonale:

- traseele pietonale care dubleaza circulatia auto sunt discontinue.

- materialele diferite din care sunt realizate circulatiile pietonale sunt inestetice

- exista discontinuitati in circulatiile pietonale si diferente de nivel mai mari de 3 m care prezinta risc de accidentare

- circulatiile pietonale nu sunt adaptate persoanelor cu dizabilitati

3.4.2 Analiza zonelor verzi

Zona studiată este caracterizată prin prezența abundenței a vegetației medii și înalte pe zonele abrupte dinspre parcul Iuliu Prodan și Cimitirul Manastur, în timp ce în zona platoului central vegetația este preponderent joasă, local existentă vegetație înaltă tânără.

Neajunsuri la zonele verzi:

- grad scăzut de întreținere a vegetației existente
- vegetație crescută necontrolată pe alocuri, care creează bariere vizuale și îngreunează înțelegerea spațiului construit
- se remarcă lipsa de coerență în amenajarea din punct de vedere peisager a zonei studiate, în special în zona de sport și agrement unde amenajările realizate nu speculează și perspectivele valoroase care se pot deschide spre cartierul Manastur.
- lipsa vegetației pe latura nord-vestică a aleii auto paralele și în zona platformelor pe care s-au amenajat parcuri la sol sau în garaje.
- spre Parcul Iuliu Prodan și Cimitirul Manastur vegetația este predominant înaltă și crescută spontan. Între garajele de tablă și gardul cimitirului vegetația este foarte densă făcând dificil accesul în spatele garajelor, în timp ce între spațiile de agrement și cimitir există strângerii în ceea ce ar trebui să fie o barieră vegetală de protecție înspre cimitir. De ajutor este taluzul înierbat și destul de abrupt existent între zona de agrement și limita Cimitirului, deoarece prin diferența de nivel se limitează vizibilitatea asupra locului de veci.
- lipsa unor aliniamente vegetale în lungul circulațiilor auto

3.4.3 Analiza Dotarilor și a amenajărilor

Pe amplasament, principalele dotări sunt legate de activitățile pentru petrecerea timpului liber: teren de sport dotat cu porți pentru fotbal și g=handbal respectiv cu cosuri de baschet, spații de joacă pentru copii pentru toate grupele de vârstă dotate cu echipamente de joacă, zone de odihnă dotate cu mese și bănci, parc pentru câini dotat cu bănci. *Neajunsuri la dotări și amenajări:*

- parcul pentru câini se prezintă ca un spațiu neîntreținut și auster prin gardurile care îl împrejmuiesc, aspect accentuat de lipsa vegetației.
- terenul de sport nu este dimensionat corespunzător, cu suprafețe de protecție
- aspectul general este neîngrijit.
- locurile de joacă sunt amenajate cu instalații de joacă pentru copii de vârste diferite, dar amplasarea lor între garajele din tablă și împrejmuirile existente în jurul terenului de sport și a parcului pentru câini scade atractivitatea locului.
- spațiile de odihnă pentru varstnici sunt aproape inexistente, pe amplasament se regăsesc câteva bănci dispuse aleatoriu în vecinătatea spațiilor de joacă pentru copii, respectiv o bancă izolată în mijlocul parcului pentru câini.
- problema principală la nivelul dotărilor existente o reprezintă lipsa unității în amenajare și modul în care se realizează accesul la acestea, lipsa spațiilor verzi în special în zona pentru agrement și lipsa locurilor de parcare care să le deservească.

3.5. Regimul juridic al terenurilor

Terenul studiat cu suprafața de 14 494.24 mp se află în proprietatea **MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, în administrarea CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA**, conform extrasului de carte funciara **nr.344510, Cluj-Napoca**. Terenul studiat se află în intravilanul mun. Cluj Napoca, pe strada Gheorghe Dima f.n. .

3.6. Condiții rezultate din studiul geotehnic

Amplasamentul nu pune probleme tehnice din cauza terenului de fundare. Pe amplasament au fost realizate patru sondaje. Concluziile și recomandările studiului geotehnic sunt:

- fundarea se va face în sistem de fundații continue sau izolate
- deformațiile pe care le poate comporta terenul nu trebuie să depășească limita admisibilă pentru tipul de construcție
- fundația trebuie să fie alcătuită astfel încât să aibă capacitatea de a transmite și repartiza uniform și în deplină siguranță efortul la care este supusă de către partea de suprastructură
- adâncimea de fundare trebuie să corespundă normelor, fundația să nu fie afectată de îngheț, de umflarea sau contractia solului sau de avarierea acestuia
- nu se va permite stagnarea apelor pe amplasament și în săpăturile de fundare, se vor avea în vedere lucrări de epuizamente pentru a asigura pe cât posibil executarea pe uscat a săpăturilor și turnarea betoanelor
- se va acorda o atenție deosebită gestionării apelor meteorice și a celor provenite din deteriorarea rețelelor edilitare
- zonele nebetonate vor fi inerbate
- se va solicita prezenta geologului în vederea întocmirii procesului verbal privind natura terenului de fundare

3.7. Echipare tehnică existentă

Pe amplasament există rețeaua de apă și canalizare, rețeaua aeriană de electricitate, rețeaua supraterană de gaz, rețeaua de telecomunicații, un hidrant exterior înspre blocul de la numărul 39A.

3.8. Potențial de dezvoltare

- dezvoltarea unei rețele de spații de calitate pentru petrecerea timpului liber în cartierele rezidențiale ridicate înaintea anilor '90
- crearea de locuri de muncă (în fazele de execuție, ulterior în mentenanța amenajărilor exterioare)
- creșterea mixajului funcțional și a spațiului verde amenajat din cartier
- creșterea numărului și diversității dotărilor în zonă

4. REGLEMENTARI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema – program

Prezenta documentație are ca scop detalierea subzonei instituită prin PUZ („*PUZ de regenerare urbană etapă 1 str. Gheorghe Dima*” aprobat prin HCL nr. 842/05.09.2018) și a teritoriului adiacent din partea sudică, în vederea reorganizării și eficientizării spațiului public și a dotărilor existente, reabilitarea infrastructurii și amenajarea aleilor și spațiilor verzi, avându-se în vedere următoarele obiective principale:

- reorganizarea unui teren multisport
 - reorganizarea terenului de joacă pentru copii de mai multe categorii de vârstă
 - reorganizarea aleilor și spațiilor verzi pentru realizarea unei zone peisagere, bogată cromatic, pentru odihnă și promenadă și modernizarea parcului pentru câini
 - dezafectarea garajelor existente și a platformelor în vederea ameliorării imaginii urbane
- Având în vedere deficitul de spații verzi, necesitatea amenajării unui parc și a unor spații

verzi bine întreținute, joacă un rol semnificativ în promovarea sănătății populației urbane, răspunzând nevoilor umane de recreere și petrecere a timpului liber, contribuind la creșterea calității locuirii. Ele oferă locuitorilor locuri liniștite pentru relaxare și reducere a stresului, pentru evadarea din mediul construit și oportunități prin care încurajează un stil de viață activ, prin plimbări, alergare, exerciții fizice, având capacitatea de refacere a „stării de bine“ a persoanelor care le frecventează. Prin realizarea investiției se urmărește reorganizarea și eficientizarea spațiului public și a dotărilor existente, reabilitarea infrastructurii și amenajarea aleilor și spațiilor verzi, cu scopul îmbunătățirii calității vieții cetățenilor.

4.2.1 Descrierea soluției propuse

Zona studiată este situată în municipiul Cluj-Napoca, terenul propus pentru amenajarea parcului este situat între Parcul Iuliu Prodan – Cimitirul Mănăștur, parcela pe care se propune parkingul colectiv Gheorghe Dima și imobilele colective din str. Gheorghe Dima, în conformitate cu arealul din planșa aferentă NI nr.380458/2021 a Direcției Generale Urbanism și Certificatul de urbanism emis în acest scop, C.F. nr. 325270 și CF nr.344510.

Amplasamentul a fost ales pentru amenajarea parcului datorită accesibilității foarte bune, atât din punct de vedere al poziției față de arterele de circulație, cât și datorită amenajărilor existente pe teren. Pe teren se regăsește un teren de sport care însă nu este dimensionat corespunzător și care se prezintă sub forma unei platforme betonate cu împrejmuire din gard de sârmă, un parc pentru câini amenajat saracacios și un loc de joacă pentru copii dotat cu echipamente de joacă.

Studiul P.U.D. este corelat cu documentația P.U.Z. de regenerare urbană etapă 1 str. Gheorghe Dima Vest aprobat prin H.C.L. nr. 842/2018.

Situația propusă se prezintă astfel:

Pe terenul cu nr. Cad.344510, se vor avea în vedere realizarea următoarelor obiective:

- realizarea unei construcții pavilionare cu regim de înălțime parter ($H_{max} = 5 \text{ m}$)
- realizarea unui teren multisport
- reorganizarea terenului de joacă pentru copii pentru mai multe categorii de vârstă;
- asigurarea circulațiilor pietonale pe cai de circulație dimensionate conform normelor în vigoare, cu satisfacerea exigentelor persoanelor cu dizabilități
- reorganizarea aleilor și spațiilor verzi pentru realizarea unei zone peisagere, bogată cromatic, pentru odihnă și promenadă. Se va analiza varianta privind o vegetație dezvoltată, în ceea ce privește dimensiunile arborilor.
- modernizarea parcului pentru câini
- dezafectarea garajelor existente, igienizarea și modernizarea platformelor garajelor dezafectate, în vederea ameliorării imaginii urbane;
- sistem de irigații la spațiile verzi amenajate, în funcție de specificul vegetației
- modernizarea instalației de iluminat public din zona, cu corpuri de iluminat eficiente energetic
- sistematizarea amplasamentului
- realizarea unui sistem integrat de colectare a apelor pluviale.

4.2.1 Categorii de intervenții, propuneri de organizare a zonei studiate

Studiile de fundamentare a documentațiilor pentru construire și/sau amenajare conțin grade de detaliere diferențiate în funcție de natura intervențiilor solicitate și în funcție de gradul în

care aceste intervenții se reflectă asupra spațiului public și zonei învecinate. Categoriile de intervenții propuse prin prezenta documentație sunt următoarele:

A. Intervenții la fondului construit

- desfiintarea garajelor din tabla existente, a imprejmirilor terenului de sport si din jurul parcului de caini, desfacerea platformelor betonate de pe amplasament si pregatirea terenului pentru amenajarile si constructiile propuse
- construirea unei constructii pavilionare cu regim de inaltime parter, inaltime maxima 5 m
- amplasarea a doua grupuri sanitare ecologice

B. Intervenții asupra drumului de acces:

- realizarea unui trotuar pietonal pe latura vestica a aleii carosabile, spre platoul central al amplasamentului

C. Propuneri de intervenții asupra spatiilor publice

- amenajarea pe amplasament a unor spatii de calitate pentru petrecerea timpului liber pentru toate categoriile de vârstă, susținute de vegetație: loc de joacă pentru copii, spatii de recreere pentru varstnici, parc pentru câini, teren multifuncțional de sport
- realizarea unor bariere vegetale înspre Cimitirul Manastur
- plantatii cu vegetatie joasa, medie si inalta
- iluminat exterior eficient
- sistem de irigatii la spatii verzi
- amenajarea aleilor pietonale prin care sa se asigure legatura intre toate punctele de interes nou create pe amplasament

D. Propuneri de intervenții în exteriorul zonei aferente amplasamentului

- nu sunt; vezi P.U.Z. de regenerare urbana

4.3 Reglementari PROPUSE

Zona studiata prin P.U.D. se incadreaza în UTR = Lc_A_R – „Ansambluri de locuințe colective realizate înainte de anul 1990 supuse regenerarii urbane”, si în subzona S_Va_R - ”Subzona verde-scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat în cadrul UTR Lc_A_R”

ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Constructia pavilionara, va urmarii un program tematic integrat de ansamblu, iar in vederea realizarii acestui obiectiv se vor folosii materiale moderne, durabile si rezistente si vor avea un design corespunzator, integrat zonei. Acest pavilion va comunica cu exteriorul pe toate laturile, iar inaltimea acestuia nu va depasii inaltimea de 5 m.

Constructii edilitare vor fi amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură și să fie mascate cu bariere de vegetație.

Constructiile pentru grupuri sanitare și vestiare vor avea o arhitectura minimalista, contemporana, vor fi executate din materiale moderne, durabile si rezistente si vor avea un design corespunzator, integrat zonei.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ SI EVACUARE DESEURI

Zona e echipată edilitar. Se va da o atenție deosebită iluminatului public. Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică. Se vor amplasa elemente de mobilier - cosuri de gunoi pentru colectare selectiva a deseurilor. Se vor amplasa platforme subterane ecologice,

pentru colectarea selectivă a deșeurilor de unde prin intermediul unor firme specializate deseurile vor fi transportate la punctul de colectare și apoi la rampa de deseuri județeană.

Construcțiile edilitare se vor amplasa în subteran și se va da o deosebită importanță iluminatului public.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 din PUG Cluj Napoca.

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, sistematizarea pe verticala a terenului amenajat (nivelari, taluzari, etc)

Spațiul neconstruit va fi utilizat pentru amenajarea de spații verzi, locuri de joacă pentru copii, spații de odihnă, spații pentru sport, spații pentru câini și alte activități în aer liber compatibile cu zona.

Se vor realiza bariere vegetale cu vegetație înaltă în lungul gardului existent spre Cimitirul Manastur.

Se vor realiza spații pentru expoziții în aer liber și activități culturale.

4.4. Propuneri de rezolvare a circulației auto, pietonale, accese, parcaje

- se vor demola garajele auto de pe amplasament
- Se vor asigura trotuare pietonale în lungul aleii carosabile, pe latura vestica a acesteia
- se vor amenaja platforme și circulații pietonale care vor asigura legătura între diferitele zone functionale amenajate pe amplasament (sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale)
- se vor amenaja locuri de parcare pentru biciclete
- se interzice circulația autovehiculelor și staționarea autovehiculelor în limita zonei de intervenție, cu excepția situațiilor cu caracter excepțional (situațiilor de urgență)
- circulațiile pietonale vor fi accesibilizate pentru persoanele cu deficiente

4.5. Circulația terenurilor impusă de soluția de urbanism

Terenul rămâne în forma actuală nefiind nevoie de cedarea vreunei zone pentru asigurarea servitutilor de utilitate publică. Terenul studiat **nu este afectat** de servituti de utilitate publică.

4.6. Regim de aliniere, regim de construire, regim de înălțime

Categoriile de intervenții propuse prin prezenta documentație respectă atât regimul de aliniere cât și cel de construire și de înălțime al zonei reglementate prin P.U.Z. de regenerare urbană. Astfel, construcțiile propuse pe amplasament vor avea regim maxim de înălțime parter, cu o înălțime maximă de 5 m.

4.7 Indici caracteristici, bilanț teritorial propus

Situația propusă

Nr.	Zona studiata	Supra. (mp)	Procent (%)
Bilant teritorial pentru terenul inregistrat in Cf nr .344510, Cluj Napoca			
	Denumire	Supra. (mp)	Procent (%)
1	Supra. totala teren inregistrat in Cf nr.344510, din care:	24,390.00	100
1.1	Suprafata totala reglementata care face obiectul prezentei interventii aferente terenului inregistrat în CF. nr. 344510 (inclusiv UTR: S_Va_R; Lc_A_R; Zona ce nu se reglementeaza prin PUZ)	14,494.24	59.43
1.2	Suprafata terenului inregistrat în CF. nr. 344510 asupra caruia nu se va interveni prin proiectul propus	9,895.76	40.57
1.3	Raport spatiu verde , suprafata CF ce se afla în limita zonei studiate:		
1.4	Suprafata de interventie PUD (Limita zonei studiate)	14,447.24	100.00
1.5	Suprafata verde aferenta CF. nr. 344510, din suprafata care face obiectul PUD-ului propus (Ce se afla în limita zonei studiate)	9,461.85	65.49
2	Bilant teritorial UTR-uri aflate pe zona studiata		
	Denumire	Supra. (mp)	Procent (%) (calculat din zona de interventie)
2.1	Suprafata inclusa in UTR: S_Va_R	7,141.08	49.27
2.2	Suprafata inclusa in UTR: Lc_A_R	4,189.28	28.90
2.3	Suprafata inclusa în Zona ce nu se reglementeaza prin PUZ	3,116.88	21.50
3	Bilant teritorial pe zona studiata UTR: S_Va_R		
	Denumire	Supra. (mp)	Procent (%) (calculat din zona de interventie aferenta UTR-ului)
3.1	Suprafata totala studiata aferenta UTR: S_Va_R	7,141.08	100.00
	Bilant spatii verzi ,terenuri de sport, dintre care:	5,558.42	77.84
3.2	Spatii verzi totale:	5,558.42	77.84
	3.2.1. Suprafata vegetatie joasa, medie si inalta	4,454.42	62.38
	3.2.2. Suprafata teren de sport cu gazon natural	1,104.00	15.46
	Bilant arbori, din care:		
3.3	Nr. arbori existenti și propusi	97.00	
	3.3.1. Arbori existenti păstrați	52.00	

	3.3.2. Arbori tăiați	5.00		
	3.3.3. Arbori propusi	45.00		
	Bilant circulatii pietonale si locuri de joaca, dintre care:	1,246.40	17.45	
3.4	Circulatii pietonale asfaltate	9.20	0.13	
3.5	Suprafața cu tartan – loc de joaca	61.00	0.85	
3.6	Ciculatii pietonale, trotuar pavat cu dale de piatra (incluzand aleile pavate, zonele grupurilor sanitare), dintre care:	1,176.20	16.47	
	Bilant suprafete construite, dintre care:	336.26	4.71	
3.7	Suprafete platforme de colectare selectiva a deseurilor	16.50	0.23	
3.8	Suprafete construite propuse – Pavilion	314.16	4.40	
3.9	Suprafața aferenta grupurilor sanitare (amprenta la sol)	5.60	0.08	
Indici tehnici si urbanistici pentru zona reglementata S_Va_R		mp	Indici	%
1	AC propusa	319.76	POT prop. (%)	4.48
1.1	POT maxim = AC maxima permisa conform UTR S_Va_R = 15% din terenul studiat	1,071.16	POT max. permis (%)	15.00
2	AD propusa	319.76	CUT propus	0.04
2.1	CUT maxim = AD maxima permisa conform UTR S_Va_R = 0,2		CUT max. permis	0.20
3	Regim maxim de inaltime propus: P			
4	Bilant teritorial pe zona studiata UTR: Lc_A_R			
	Denumire	Supra. (mp)	Procent (%) (calculat din zona de interventie aferenta UTR-ului)	
4.1	Suprafața studiata aferenta UTR: Lc_A_R	4,189.28	100.00	
	Bilant spatii verzi :	2,220.08	52.99	
4.2	Suprafața vegetație joasa	1,337.59	31.93	
4.3	Suprafața verde, parc pentru câini	882.49	21.07	
4.4	Nr. arbori existenti și propusi	64.00		
	4.4.1. Arbori existenti păstrați	53.00		
	4.4.2. Arbori tăiați	1.00		
	4.4.3. Arbori propusi	11.00		
	Bilant circulatii pietonale și auto, dintre care:			
4.5	Circulatii pietonale și auto cu trotuar asfaltat	1,041.00	24.85	
	4.5.1. Circulatii carosabile asfaltate	464.00	11.08	
	4.6.2 Trotuare pietonale asfaltate	577.00	13.77	

4.6	Ciclatii pietonale, trotuar pavat cu dale de piatra (incluzand aleile pavate, zonele grupurilor sanitare), dintre care:	218.80	5.22	
	4.6.1. Suprafața alee pietonale pavata cu dale de piatra, (incluzand aleile din jurul zonelor grupurilor sanitare fără amprenta efectiva a grupului sanitar)	218.80	5.22	
4.7	Locuri de joaca	680.00	16.23	
	4.7.1. Suprafața cu tartan – loc de joaca	489.00	11.67	
	4.7.2. Skatepark cu suprafata din beton	191.00	4.56	
4.8	Suprafete platforme de colectare selectiva a deseurilor	29.40	0.70	
Indici tehnici si urbanistici pentru zona reglementata pt UTR: Lc_A_R				
1	AC propusa	0.00	POT prop. (%)	0.00
2	AD propusa	0.00	CUT propus	0.00
3	Regim maxim de inaltime propusa:-	Inaltime max. prop.(m)		0
5	Bilant teritorial pe zona studiata ce nu se reglementeaza prin PUZ			
	Denumire	Supra. (mp)	Procent (%) (calculat din zona de interventie aferenta UTR-ului)	
5.1	Suprafata studiata aferenta zonei studiate ce nu se reglementeaza prin PUZ	3,116.88	100.00	
5.2	Bilant spatii verzi și arbori existenti:	2,787.35	89.43	
5.3	Suprafata vegetatie joasa	2,539.35	81.47	
5.4	Zona de fitness cu suprafata cu scoarta de copac	248.00	7.96	
5.5	Nr. arbori existenti și propusi	79.00		
5.5.1	Arbori existenti păstrați	46.00		
5.5.2	Arbori tăiați	4.00	4.00	
5.5.3	Arbori propusi	33.00		
5.6	Bilant circulatii pietonale, dintre care:			
5.6.1	Circulatii pietonale cu trotuar asfaltat	8.53	0.27	
5.6.2	Circulatii pietonale pavate	417.75	13.40	
Indici tehnici si urbanistici pentru zona studiata ce nu se reglementeaza prin PUZ				
1	AC propusa	0.00	POT prop. (%)	0.00
2	AD propusa	0.00	CUT propus	0.00
3	Regim maxim de inaltime propus: -	Inaltime max. prop.(m)		0

4.8 Propuneri de echipare edilitară

Pe amplasament exista toate retelele edilitare publice necesare pentru functionarea obiectivelor propuse. Exista retea publica de energie electrica si gaze naturale, telecomunicatii, alimentare cu apa si canalizare. Se propune reabilitarea rețelei publice de iluminat exterior si asigurarea unui sistem de irigații pentru spațiile verzi amenajate. Se propune realizarea unui sistem de retea subterana de la bransament pentru pavilion și grupurile sanitar ecologice, in care sa fie transpuse rețelele electrice, de apa-canal, si altele asemenea. Toate rețelele vor fi pozate ingropat.

5. CONCLUZII

Din punct de vedere al zonei unde se afla amplasamentul studiat, reglementarile din cadrul P.U.Z. DE REGENERARE URBANA prevad in zona restructurari urbanistice importante, care afecteaza UTR = Lc_A_R si în subzona S_Va_R in care se incadreaza amplasamentul studiat.

P.U.D.-ul propus detaliaza reglementarile din P.U.Z., urmarind reorganizarea si eficientizarea spațiului public și a dotărilor existente, reabilitrea infrastructurii și amenajarea aleilor și spațiilor verzi, cu scopul îmbunătățirii calității vieții cetățenilor.

Intocmit,
arh. Ratiu Bianca
arh. Kulcsar Iulia

Șef proiect,
arh. Kulcsar Andras

