



Denumirea lucrării : **P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL MIXT STR. MIKO IMRE NR. 12**

Beneficiar/Investitor : **S.C. BIOGREEN HOUSE S.R.L**
Str. Galaxiei nr. 1, loc. Baci, jud. Cluj

Amplasament : **Str. Miko Imre nr. 12, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj**

Faza de proiectare : **Documentație P.U.Z**

Proiectant : **SC CONPROEX CONSTRUCT SRL**
Str. Liviu Rebreanu, nr. 4/3, mun. Cluj-Napoca
Mobil : 0752 223 302

Colectiv de elaborare:
arh. indrumator **Sorin Mircea Cosoveanu**

arh. **Andrei Varga**



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrării : **P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL MIXT STR. MIKO IMRE NR. 12**

Beneficiar/Investitor : **S.C. BIOGREEN HOUSE S.R.L**
Str. Galaxiei nr. 1, loc. Baci, jud. Cluj

Amplasament : **Str. Miko Imre nr. 12, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj**

1.2. Obiectul lucrării

Construirea unui imobil mixt, rezidential si servicii, cu regim de inaltime (1-2)S+P+4E+Et.

1.3. Surse documentare

- Plan Urbanistic General Cluj-Napoca aprobat cu H.C.L nr. 493/2014
- Certificat de Urbanism nr. 1561 din 14.05.2021 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. 179/ 15.11.2021
- 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 Zorilor.

Terenul este marginit pe latura de est, nord si vest de proprietati private, iar pe latura de sud de str. Miko Imre.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat se afla in sudul mun.Cluj Napoca.

Terenul prezinta o declivitate de la sud la nord de aproximativ 7m.

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 si pietonal se face direct din strada de acces Miko Imre.

2.5. Ocuparea terenurilor

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

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.

Funcțiunile 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 și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

S-au obtinut anterior urmatoarele documente:

- Certificat de Urbanism nr. 1561 din 14.05.2021 anexat documentatiei prin care se solicita elaborare PUZ
 - Aviz de oportunitate nr. 179/ 15.11.2021
 - 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. și R.L.U. mun. Cluj-Napoca, zona apartine intravilanului mun. Cluj-Napoca. Destinatia zonei conform P.U.G este:

U.T.R. ULc - "Zonă cu funcțiune rezidențială - ansambluri ce includ locuirea colectivă și dotările aferente - cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare."

Parcela a fost studiata in PUZ-PUD "Ansamblu residential Calea Turzii (Shell)" aprobat cu HCL nr. 437/19.05.2004 si era reglementata functiunea zonei pentru ansamblu residential cu regim de inaltime de la D+P+3E+M la maxim S+P+10E si dotari aferente, amplasarea constructiilor, organizarea incintei, accesele, parcare/gararea auto, posibilitatea echiparii edilitare si racordarilor.

PUZ si PUD amintite mai sus si-au incetat valabilitatea la data de 22.06.2016, dar in baza acestora, pe parcelele vecine au fost autorizate si edificate imobile cu functiune rezidentiala si functiuni mixte.

3.3. Valorificarea cadrului natural

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 si pietonal se face direct din strada de acces Miko Imre. Se propune dezmembrarea unei suprafete de teren pentru modernizarea strazii Miko Imre.

Circulatia in incinte

Se propune realizarea unei alei pietonale si a unei alei auto de incinta care sa deserveasca rampa de acces pentru parcajele din subsol. Acestea vor avea acces din strada Miko Imre.

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 territorial

Conform Avizului de oportunitate nr.179/15.11.2021 indicatorii urbanistici obligatorii sunt:

-POT max =30%

Pentru nivelele cu destinatia de locuire Ac maxima=20% x St (suprafata terenului)

-CUT max 1,1

U.T.R. LcM - Zona cu functiune rezidentiala -ansambluri ce includ locuire colectiva si dotari aferente

S teren U.T.R. M5 = 2 495,00 m²

SUPRAFATA CONSTRUITA PROPUASA:

S construita = 742,50 m²

S c.d. constructii supraterane = 2 739,30 m²

S c.d. constructii subterane = 2 496,20 m²

S c.d. total = 5 235,50 m²

FUNCTIUNI

Suprafata construita desfasurata locuinte - 2 495,00 m² numar de apartamente - 34 - necesar locuri de parcare 34

Suprafata construita desfasurata sp. com./servicii - 250,00 m² aprox. 200 m² arie utila vanzare - necesar locuri de parcare 4

*Nr. locuri de parcare auto propuse pe sol in incinta - 4 aferente spatii comerciale

*Nr. locuri de parcare biciclete pe sol propuse in incinta - 4

*Nr. locuri de parcare auto garate propuse in incinta - 34

*Nr. locuri de parcare biciclete garate propuse in incinta - 34

CARACTERISTICI

Regim de inaltime : (I-2S)+P+4E+Et; H max. = 18,50 m

*Regimul de inaltime reglementat include etaje tehnice. Acestea sunt admise si vor fi luate in calculul inaltimei maxime.

Inaltime maxima propusa la cornisa fata de C.T.A = 15,00m

Inaltime maxima propusa fata de C.T.A = 18,50m

SPATII VERZI PE SOL NATURAL

*Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe sol natural vor ocupa minim 40% din suprafata totala a parcelei.

*Suprafata de referinta pentru calculul spatiilor verzi organizate pe sol natural este S teren rezultat dupa dezmembrare pentru modernizare circulatie publica: S teren = 2 426,45 m²

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.

Clădirile vor fi amplasate în retragere fata de aliniament.

Ca principiu, clădirile se vor dispune în regim de construire deschis in concordanță cu modul de construire in zonă.

Retragerea față de limitele laterale va fi $H_{cornisa}/2$ dar nu mai puțin de 6 m.

Retragerea față de limitele posterioare ale parcelelei va fi $H/2$, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 12 m.

Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

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 rețeaua de apa potabila a localitatii si se folosește în scop potabil și la igienizarea spatiilor.

3.6.2. Canalizarea

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

3.6.3. Alimentarea cu gaze

Alimentarea cu gaz se va asigura prin extinderea rețelei 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 rețea de telefonie fixa; in viitor se prevede si dezvoltarea acestei rețele.

3.7. Protectia mediului

- Funcțiunile propuse sunt nepoluante si nu creaza 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 rețelei publice de canalizare.

- Depozitarea deseurilor se va face in incinta si se vor evacua periodic la rampa centralizata de gunoi conform acordului de mediu.

Ansamblul va dispune de puncte gospodaresti de colectare selective a deseurilor pe patru fractii de tip ingropat (hidraulic) accesibile din spațiul public, dimensionate corespunzator (min. 10 m^2) a.i. acestea

sa nu constituie riscuri pentru sanatatea populatiei sau sa creeze discomfort. Acestea vor fi prevazute cu rigole de scurgere.

- 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

Se propune modernizarea strazii Miko Imre.

4. CONCLUZII

Construirea unui imobil mixt, rezidential si servicii, cu regim de inaltime (1-2)S+P+4E+Et.

Conform Avizului de oportunitate nr.179/15.11.2021 indicatorii urbanistici obligatorii sunt:

-POT max =30%

Pentru nivelele cu destinatia de locuire Ac maxima=20% x St (suprafata terenului)

-CUT max 1,1

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



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

UTR LcM - Zona cu functiune rezidentiala -ansambluri ce includ locuire colectiva si dotari aferente

SECȚIUNEA 1.CARACTERUL ZONEI

A.REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.
Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1.UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă și funcțiuni terțiare.

Funcțiuni terțiare - comerț alimentară și nealimentară, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii - conform Anexei 1 la prezentul Regulament, cu următoarele condiții:

- (a) să fie amplasate numai la parterul clădirilor de locuit sau în clădiri dedicate cu ADC de maximum 250 mp, adiacente arterelor de trafic sau unor spații publice / trasee (pietonale) de interes
- (b) atât accesul publicului, cât și accesele de serviciu (pentru aprovizionare / evacuarea deșeurilor etc) să se facă direct din spațiul public și să fie separate de accesele locuințelor.
- (c) să nu afecteze în nici un fel spațiile exterioare din interiorul cvartalelor, ce sunt destinate exclusiv rezidenților - să nu existe accese înspre aceste spații.

Parterele spre principalele spații publice vor avea funcțiuni de interes pentru public.

2.UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau înafara spațiului public.

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

3.UTILITĂZIRI INTERZISE

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat ;

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor;

Locuire de tip individual, cu excepția celor existente;

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor;

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR, SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcela studiată are suprafața de 2 495,00 m².

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirea va fi amplasată în retragere față de aliniamentul străzii Miko Imre modernizate (regularizate).

Clădirea va fi dispusă în regim de construcție deschis.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Retragerea față de limitele laterale, estică și vestică: $H_{cornisa}/2$ dar nu mai puțin de 6,00 m.

Retragerea față de limita posterioară, nordică: $H_{cornisa}$ dar nu mai puțin de 12 m.

Se admite retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul pe amplasament se realizează din strada Miko Imre, circulație publică.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor.

Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

Pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 15 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 18,50 m, respectiv un regim de înălțime de $(I-2S)+P+4E+Et$.

Se admite realizarea unui etaj ethnic. Suprafata etajului ethnic va fi de maxim 40% din aria construita a ultimului nivel. Inaltimea totala (inclusiv cu etaje tehnice) nu va depasi 18,50m.

Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu conditia incadrării in inaltimea maxima reglementata.

II.ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri, console etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, peste spațiul public.

Acoperirea clădirilor va fi plată, (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%).

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

12.CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ SI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților, la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Ansamblul va dispune de puncte gospodaresti de colectare selective a deseurilor pe patru fractii de tip ingropat (hidraulic) accesibile din spațiul public, dimensionate corespunzator (min. 10 m²) a.i. acestea sa nu constituie riscuri pentru sanatatea populatiei sau sa creeze discomfort. Acestea vor fi prevazute cu rigole de scurgere.

13.SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafata totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Se recomandă ca spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).

14.ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejurimi.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

Pentru ansamblul studiat:

POT max = 30%

Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = 20% x St (suprafața terenului)

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Pentru ansamblul studiat:

C.U.T. maxim = 1,1

Intocmit,

Arh.indrumator Sorin Cosoveanu

Arh. Andrei Varga

