

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

Str. Mircea Eliade, nr. 37, Mun. Cluj Napoca, Jud. Cluj, Romania

CF Nr. 273119



MAI 2023

MEMORIU TEHNIC

1.INTRODUCERE

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONF. LEGII NR. 350/2001 MODIFICATA SI ACTUALIZATĂ Instituire de subzonă S_Is_RoNeuro

Str. Mircea Eliade, nr.37, municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj.

Prezenta documentație se întocmește la cererea FUNDAȚIA PENTRU STUDIUL NANONEUROȘTIINȚELOR ȘI NEUROREGENERĂRII și are ca obiect obținerea avizului arhitectului șef în vederea întocmirii unui P.U.Z. pentru investiția „**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONF. LEGII NR. 350/2001 MODIFICATA SI ACTUALIZATĂ**”, **Instituire de subzonă S_Is_RoNeuro** terenul fiind situat pe **Str. Mircea Eliade nr.37, municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj**, identificat prin extrase C.F. nr. 273119 / 273119-C1 și plan de situație conform planșelor desenate.

1.1.DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea proiectului: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONF. LEGII NR. 350/2001 MODIFICATA SI ACTUALIZATĂ, **Instituire de subzonă S_Is_RoNeuro**

Amplasament: Str. Mircea Eliade, nr.37, municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj.

Beneficiar: FUNDAȚIA PENTRU STUDIUL NANONEUROȘTIINȚELOR ȘI NEUROREGENERĂRII

Proiectant general: TRANS FORM ARHITECTURA NV S.R.L.

Proiect nr.: 1122/2022

Data elaborării: aprilie 2023

1.2.OBIECTUL LUCRĂRII

Solicitări ale temei-program

Terenul pe care se dorește intervenția mai sus menționată, se găsește pe teritoriul administrativ al municipiului Cluj-Napoca, în intravilan, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, conform certificatului de urbanism nr. 2602 din 06.10.2022.

Dreptul de proprietate asupra imobilului:

Conform C.F. nr. 273119 dreptul de proprietate asupra terenului și construcției revine lui MUREȘANU FIOR DAFIN.

În prezent pe teren există o construcție D+P+2E, cu suprafața construită la sol (conform CF nr. 273119-C1 de 395mp. Această construcție este realizată pe fundații din beton armat, structură în cadre din beton armat, închideri exterioare cu zidărie de cărămidă, compartimentări din zidărie BCA și gips carton, planșee din beton armat, acoperiș de tip șarpantă din lemn cu spațiu: pod, conform planurilor vizate spre neschimbare, învelitoare din țiglă ceramica.

Se propun următoarele lucrări care presupun modificarea indicilor urbanistici existenți.

- Schimbarea destinației zonei studiate din UTR Liu în S_Is_RoNeuro - Subzonă de instituții și servicii publice

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Conform C.U. nr. 2602 din 06.10.2022 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca, imobilul se află în **UTR Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.**

Se dorește instituirea subzonei **S_Is_RoNeuro - Subzonă de instituții și servicii publice** pentru zona studiată (parcela nr. CF / cadastral 273119).

UTILIZĂRI ADMISE S_Is_RoNeuro

Instituții și servicii publice sau de interes public:

- funcțiuni administrative,
- funcțiuni de cultură,
- funcțiuni de învățământ și cercetare,
- funcțiuni de sănătate și asistență socială,
- funcțiuni de sănătate și medicale în sistem ambulatoriu și clinici cu paturi, laboratoare de analize medicale, etc.
- locuințe de serviciu, numai în cadrul instituțiilor și serviciilor de interes public

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI S_Is_RoNeuro

Clădiri de cazare - (semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate – în cadrul funcțiunilor de la "Utilizări admise" cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora.

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

UTILIZĂRI INTERZISE S_Is_RoNeuro

Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, în afara celor din categoria funcțiunilor menționate anterior.

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor. Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Construcții provizorii de orice natură.

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

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

- Proiect actualizare PUG Cluj Napoca, aprobat cu HCL nr. 493/2014, HCL 118/2015, HCL 579/2018.

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

- C.U. nr. 2602 din 06.10.2022.
- Studiu topografic întocmit de ing. Mircea Crăciunaș – EUROLT SRL.
- Referat geotehnic întocmit de ing. Dan Sorin - GEOGNOZIS SRL.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

- **Date privind evoluția zonei**

Terenul în studiu se află la limita sudică a cartierului Zorilor, într-o zonă realizată în baza unei documentații PUZ din 1997, denumită "Zorilor Sud".

Zona este urbanizată, disfuncțiile principale generate de lipsa de conectivitate est – vest, între str. Eugen Ionescu și Calea Turzii fiind în curs de rezolvare prin realizarea de străzi de conectare, o dată cu mobilarea zonei – cum ar fi str. N Steinhardt și Alecu Russo. Parcela pe care se propune instituirea subzonei este edificată în baza unei autorizații de construire, față de situația existentă nu se propun extinderi ale volumului construit.

- **Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității**

Semnificativ zonei este lipsa conectivității est – vest pentru sudul cartierului Zorilor și amestecul funcțional între locuirea colectivă și cea individuală.

- **Potențial de dezvoltare**

Zona analizată are o așezare favorabilă din următoarele punctele de vedere:

- **Localizare în municipiu** – teritoriul studiat este situat în partea sudică a municipiului Cluj Napoca, la marginea cartierului Zorilor.

- **Geomorfologia terenului** – Suprafața terenului în zonă prezintă o înclinare dinspre sud spre nord, înclinare și conformația terenului neavând rol hotărâtor de modelare actuală.

- **Posibilități de racordare la rețelele tehnico-edilitare** – în zonă există rețelele edilitare, de la care se va face racordul pentru imobilele noi propuse. Rețelele edilitare a municipiului sunt către latura de sud a terenurilor. Branșamentele actuale ale parcelei studiate nu se modifică.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Amplasamentul studiat se află în intravilanul municipiului Cluj Napoca, în cartierul Zorilor, într-un areal urbanizat începând cu anii '80.

- **Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general e.t.c.**

Accesul în zona reglementată se realizează din str. Mircea Eliade, terenul fiind împrejmuit de parcele private construite. Pentru partea sudică a cartierului Zorilor se observă necesitatea continuității străzilor colectoare, momentan o mare parte din acestea fiind înfundături cu distanțe mai mari de 100m . Str. Mircea Eliade are caracter de stradă colectoare care are ca scop ramificarea traficului dinspre strada Lunii spre cartierul rezidențial. Ca și funcțiuni de învățământ identificăm în imediata vecinătate a parcelei studiate, grădinița Panda Kindergarten și liceul de informatică "Tiberiu Popoviciu".

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- **Relieful**

Pentru zona amenajată a terenului studiat regăsim o diferență de nivel de aproximativ 2,50m de la partea sudică a parcelei la limita nordică, conform studiului topografic întocmit.

- **Rețeaua hidrografică**

În zona studiată nu există cursuri de apă.

Investigațiile de teren efectuate nu au interceptat apă subterană, însă este posibilă apariția apei sezoniere ca infiltrații, conform referatului geotehnic.

- **Clima**

Clima localității este de tip continental moderat, specific regiunilor de deal. Clima este influențată de vecinătatea Munților Apuseni. Toamna și iarna se simt influențele atlantice de la vest. Verile sunt călduroase, iar iernile în general sunt lipsite de viscole. Temperatura medie anuală din aer este cca. 8,2 °C, iar media precipitațiilor anuale atinge 557 mm.

- **Condiții geotehnice (concluziile studiului geotehnic preliminar)**

Concluziile investigațiilor și recomandările geologului sunt următoarele:

- Strat de fundare
În general argilă tare. Local (spre sud) apare nisip cu pietriș.
- Condiții speciale, conform normativelor, și specificul obiectivelor:
Terenul de fundare neuniform recomandă tronsonarea imobilului. Structura va fi aleasă de natură să suporte tasări diferențiate.
- Adâncimea de îngheț:
0,80m
- Adâncimea optimă de fundare:
1,20-1,30m de la cota terenului natural actual
- Presiunea convențională: fără corecții pentru adâncimea și lățimea fundației:
 $p_{conv} = 342 \text{ kPa}$
- Accidente de teren: antropice, naturale (umpluturi, intercalații dure):
Nu sunt
- Elemente geomorfologice:
Versant modelat în terase.
- Apa subterană:
Posibile infiltrații.
- Zona de intensitate seismică:
Zona de intensitate 6 (VI grade MSK) (SR 11100-1:1993), fără măsuri speciale de proiectare a structurii. Conform P100-92: zona F, $K_s=0,08$, $T_c=0,7\text{sec}$.

CATEGORIA GEOTEHNICĂ 2, risc geotehnic moderat. 12p Conform NP 074/2002.

2.4. CIRCULAȚIA

- **Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei a circulației rutiere.**

Accesul în zona studiată se face de pe strada Mircea Eliade, stradă cu caracter colector, înfundată.

Acest lucru face ca în ciuda densității reduse, atât din punct de vedere al indicilor urbanistici cât și al densității populației, senzația să fie una de aglomerare și haos. Fiecare interacțiune legată de activitățile zilnice începe pe o străduță privată subdimensionată și impropriu amenajată și trece obligatoriu pe str. Mircea Eliade. Sectoarele fără comunicare fizică între ele prelungesc excesiv și descurajează circulația pietonală interioară.

- **Capacitati de transport, greutati în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.**

Nu este cazul.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

- **Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată.**

Principala funcțiune regăsită în zona studiată este locuirea colectivă (45%) și locuirea individuală (27%) conform analizei privind ocuparea terenului. Dezvoltarea în interiorul parcelelor se face pe adâncimea lor. Traficul este colectat pe str. Mircea Eliade ce reprezintă o fundătură pe aproximativ 470m.

- **Relaționări între funcțiuni**

Funcțiunile predominante sunt cele de locuire individuală (27%) și locuire colectivă (45%). Acestea sunt dezvoltate în jurul străzii Mircea Eliade. Pentru zona studiată se observă o parcelă cu funcțiunea de educație ce aparține unei grădinițe ce deservește cartierul rezidențial. Se observă lipsa funcțiunilor comerciale în imediata vecinătate a zonei studiate.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit și aspecte calitative ale fondului construit**

Analizând indicele POT, constatăm că acestea sunt scăzute, media general a zonei studiate este de 24.96%, cu aproximativ 10% mai scăzută față de maximum reglementat pentru locuirea individuală la nivel de PUG. Deși indicele PO este scăzut și zona studiată se află în UTR Liu – Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, se remarcă existența unor imobile de locuire colectivă, astfel ocuparea terenurilor reală a clădirilor de locuire individuală este în realitate subconstruită.

Analizând indicele CUT, observăm o medie generală a zonei studiate de 0.86, apropiată de maximum reglementat pentru UTR Liu de 0.90 datorată funcțiunii predominante de locuire colectivă.

- **Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine**

Pentru zona studiată observăm discrepanța între funcțiunile de locuire și funcțiunea de servicii. Locuirea colectivă ocupă 45% din arealul studiat, locuirea individuală 27%, iar serviciile ocupă doar 7%, conform planșei de analiză a ocupării terenului. Astfel observăm lipsa funcțiunilor de servicii din imediata vecinătate a parcelei reglementate.

- **Asigurarea cu spații verzi**

Spațiul verde public lipsește în cartierul Zorilor. Dezvoltarea haotică a determinat apariția unei senzații de aglomerare în cartier, deși densitatea generală este relativ scăzută. Aparenta aglomerare prezentă în presă și discuțiile cu cetățenii este dată nu atât de ocuparea în sine cât de dimensionarea și organizarea spațiilor comune. Gradul slab de finisare și organizare a acestora este dat în principal de faptul că aceste spații sunt proprietate privată. Un demers pozitiv și de pionerat la nivel național a fost făcut de către autoritatea publică locală începând cu anul 2020, privind indentificarea unor zone ample pentru realizarea unui parc, în zona centrală a cartierului.

- **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine.**

Arealul studiat nu prezintă semne de instabilitate. Condițiile de amplasament nu conduc la concluzia existenței unui risc privind producerea unor fenomene de alunecare de tip curgere plastică sau alunecări active. Nu se pune problema unor riscuri naturale semnificative în zona studiată.

- **Principalele disfuncționalități.**

– Dezvoltarea liniară, cu sectoare care nu comunică între ele;

- Densitatea relativ scăzută a populației;
- Lipsa spațiilor destinate altor funcțiuni pe lângă locuire;
- Lipsa unei relații între cetățeni cu spațiul public;
- Reglementarea urbanistică neadecvată zonei;

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Zona este echipată cu toate rețelele edilitare necesare, la capacități suficiente pentru implementarea obiectivelor prezentului PUZ.

Construcția este racordată la rețelele edilitare.

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

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

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu destinat colectării selective a deșeurilor menajere, amplasat în interiorul parcelei și ușor accesibil din spațiul public.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Pe amplasamentul studiat nu au fost identificate elemente care să pună probleme de mediu. În zonă nu au existat factori poluați de mediu.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

În dezvoltarea str. Mircea Eliade nu a existat o strategie de dezvoltare, prin urmare, lipsesc spațiile pentru loisir urban, comerț și servicii adaptate nevoilor actuale, atât ca dimensiuni, cât și ca proximitate.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Documentația urbanistică ce se prezintă spre avizare are în vedere:

- Schimbarea destinației zonei studiate din UTR Liu în S_Is_RoNeuro - Subzonă de instituții și servicii publice.

- **Regimul juridic**

Imobilul pentru care se dorește investiția mai sus menționată, se află în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara zonei construite protejate. Imobilul este în proprietate privată, conform C.F. nr. 273119 și 273119 - C1. Dreptul de proprietate asupra terenului și clădirii și identificate prin C.F. nr. 273119 și 273119 - C1 revine lui MUREȘANU FIOR DAFIN.

- **Regimul economic**

Folosința actuală: În prezent, terenul se încadrează în categoria de folosință – curți construcții. Pe teren există o clădire care are nr. cadastral: 273119-C1, cu regim de înălțime D+P+2E și o suprafață construită la sol de 395 mp. Construcția a fost autorizată de către Primăria Municipiului Cluj-Napoca prin autorizația de construire nr. 343 din 04.04.2011.

Destinația actuală a zonei: Conform PUG Cluj-Napoca, imobilul este cuprins în **UTR Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban.**

În acest sens se propune: **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONF. LEGII NR. 350/2001 MODIFICATA SI ACTUALIZATĂ** pentru instituire de subzonă S_Is_RoNeuro.

- **Regimul tehnic**

UTR Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban.

Conform C.F. nr. 273119, terenul pentru care se solicită emiterea avizului arhitectului șef are o suprafață de 1226 mp, iar construcția identificată prin 273119 - C1, are o suprafață construită totală de 395 mp.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform C.U. nr. 2602 din 06.10.2022 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca, imobilul se află în **UTR Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban.**

Reglementări aferente U.T.R. Liu - existent, extras R.L.U. aferent P.U.G.:

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 – 20 m, adâncimea de 30 – 55 m și suprafața de 450 – 1000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența arhitecturii național romantice și a stilului internațional).

Subzone: **S_Et** - Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – a se vedea Regulamentul aferent UTR Et.

S_Is – Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale – a se vedea Regulamentul aferent UTR Is_A

Se dorește instituirea subzonei **S_Is_RoNeuro - Subzonă de instituții și servicii publice** pentru zona studiată (parcela nr. CF / cadastral 273119).

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Amplasamentul studiat se află într-o zonă bine închegată din punct de vedere urbanistic, majoritatea terenurilor fiind construite.

Se asigura spații libere, plantate, pe solul natural la un minimum de 2,50% din parcela totală.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Prin prezenta documentație nu se modifică circulațiile. Se mențin accesele pietonale și auto pe parcelă existente.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Conform zonării propuse prin Planul Urbanistic Zonal rezultă următoarea unitate funcțională:

Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Unitatea teritorială propusă este următoarea:

S_Is_RoNeuro - Subzonă de instituții și servicii publice

BILANȚ TERITORIAL - ZONIFICARE		EXISTENT		PROPUS	
nr. crt.	U.T.R.	MP	%	MP	%
1	U.T.R. Liu	1226,00	100,00%	0,00	0,00%
2	U.T.R. S_Is_RoNeuro	0,00	0,00%	1226,00	100,00%

Gruparea pe unități și subunități teritoriale este următoarea:

- **Indici urbanistici**

Procentul de ocupare al terenului (P.O.T) aferent UTR S_Is_RoNeuro este de maxim 60% - pentru parcelele comune, iar coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T) aferent UTR S_Is_RoNeuro este de maxim 2,2 – pentru parcelele comune. Prin intervenția propusă nu se intervine asupra volumului clădirii existente, deci indicii urbanistici nu se modifică.

- **Amplasarea clădirilor față de aliniament:**

Nu este cazul, nu se va interveni asupra clădirii existente.

- **Retragerea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor posterioară:**

Nu este cazul, nu se va interveni asupra clădirii existente.

- **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:**

Nu este cazul, nu se va interveni asupra clădirii existente și nu se propun alte clădiri pe parcelă.

Circulații și accese:

Se păstrează accesul pietonal și accesul auto existent.

- **Staționarea autovehiculelor și bicicletelor:**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la RLU aferent PUG, aprobat prin HCL 493/2014 cu modificările ulterioare. Parcajele pentru utilizatori se vor amplasa atât adiacent clădirii cât și la demisolul clădirii, conform Autorizației Construire nr. 343 din 04.04.2011.

În urma calculului de necesar de parcări au rezultat 15 locuri de parcare auto, acestea fiind suplimentate cu încă 9 locuri. Astfel vom avea 18 locuri de parcare situate în interiorul parcelei și 6 locuri de parcare situate în demisolul imobilului.

- **Înălțimea maximă admisă a clădirilor:**

Nu este cazul, nu se va interveni asupra clădirii existente, prin urmare se menține regimul de înălțime D+P+2E.

- **Aspectul exterior al clădirilor:**

Nu este cazul, nu se va interveni asupra clădirii existente.

- **Echiparea tehnico-edilitară:**

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare.

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

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

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu destinat colectării selective a deșeurilor menajere, amplasat în interiorul parcelei și ușor accesibil din spațiul public.

Clădirea existentă este bransată la toate rețelele edilitate necesare funcțiunii.

- **Spații libere și spații plantate:**

Se vor asigura spații libere, plantate, pe solul natural în proporție de minim 2,50% din suprafața totală a UTR, spații care vor avea acces public limitat conform programului de funcționare al spațiului comercial.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor, sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

Speciile vegetale vor fi alese în așa fel încât să nu producă alergeni inhalatori (ex: tei, mesteacăn, salcâm), fructe care pot prezenta pericol pentru trecători și a căror îndepărtare presupune manopere costisitoare (ex: castan, dud) și a căror schimbare de foliaj se face într-un interval de timp concentrat – ușurând astfel operațiunile de curățenie.

În cazul în care, în urma unor operațiuni urbane de reamenajare a străzilor adiacente se vor produce modificări ale suprafeței parcelei, respectiv a subzonei, procentul de spațiu verde se va calcula prin raportare la suprafața parcelei inițiale.

- **Împrejmuiri:**

Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțime de maxim 80 cm și o parte transparentă realizată din grijal metalic care va permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejmuirea nu va depăși înălțimea de 2,2 m.

Porțile împrejmuirilor se vor deschide în interiorul parcelei, fără a afecta spațiul public.

În situații particulare precum parcele de colț și în situații în care funcțiunea o permite, este recomandată realizarea parțială a împrejmuirilor și amenajarea parcelei ca un continuum urban, corelat cu proiectele de dezvoltare și extindere demarate de autoritățile locale.

3.7.PROTECȚIA MEDIULUI

Analiza situației existente și evaluarea impactului propunerii asupra mediului se pot rezuma astfel:

aer: nu este cazul. Clădirea existentă se menține, prin urmare lipsa lucrărilor asupra clădirii nu pot afecta aerul.

apa: nu este cazul. Clădirea existentă se menține, prin urmare lipsa lucrărilor asupra clădirii nu pot afecta apa.

sol: nu este cazul. Clădirea existentă se menține, prin urmare lipsa lucrărilor asupra clădirii nu pot afecta solul. Nu se vor produce săpături și nu se vor produce deșeuri din șantier.

zgomot: Sursele de poluare fonică sunt reprezentate de:

-autovehiculele clienților și a angajaților;

-autovehiculele în tranzit.

Aceste surse de zgomot vor fi izolate, iar opririle și pornirile repetate nu vor depăși nivelul de zgomot stradal.

flora, fauna: sunt caracterizate prin specii comune, fără pretare la habitate protejate. Prin implementarea proiectului nu se vor modifica aceste aspecte.

- **Prin proiect se vor lua în considerare caracteristicile planului cu privire la :**

a) gradul în care planul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor.

- Amplasamentul studiat se întinde pe o suprafață totală de 1226 mp, ceea ce înseamnă că impactul asupra mediului va fi de mică amploare.

b) gradul în care planul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele.

- Planul propus se încadrează din punct de vedere al indicilor urbanistici în reglementările R.L.U. al municipiului Cluj Napoca, precum și din punct de vedere al regimului de înălțime. Propunerea nu influențează alte planuri și programe , doar contribuie la coerența zonei și la îmbunătățirea calității spațiului public.

c) relevanța planului în/pentru integritatea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile

- Planul nu este relevant din acest punct de vedere. Deșeurile menajere rezultate vor fi colectate selectiv în spații amenajate în interiorul parcelei.

d) problemele de mediu relevante pentru plan

- Clădirea existentă este racordată la rețeaua de alimentare cu apă a orașului.
- Evacuare apelor menajere și pluviale nu se modifică, se păstrează cele existente.

e) relevanța planului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

Lucrarea prezintă caracteristici comune de PUZ. PUG-ul prevede în zonă Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban. Prin acest PUZ se propune instuirea unei subzone S_Is_RoNeuro în cadrul zonei rezidențiale, astfel că planul nu este relevant din punct de vedere al implementării legislației naționale și comunitare de mediu.

Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire la :

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor

- Efectele ireversibile sunt doar pe plan local, acestea au fost deja realizate, în prezent pe teren existând un imobil construit care se păstrează.

b) Natura cumulativă a efectelor

- Nu este cazul.

c) natura transfrontieră a efectelor

- Nu este cazul de natură transfrontieră.

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu

- Prin implementarea PUZ nu se induc riscuri pentru sănătatea umană sau pentru mediu.

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate)

Din punct de vedere al mediului suprafața posibil afectată este redusă, terenul studiat fiind de 1226 mp, Funcțiunea propusă nu generează un număr mare de populație, astfel că și impactul asupra

populației afectate este redus.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de :

I) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniu cultural

- Din punctul de vedere al caracteristicilor naturale ale terenului acesta nu prezintă riscuri de alunecări de teren sau inundații, așa cum se poate vedea și din studiu geotehnic. Zona seismică nu pune probleme din acest punct de vedere pentru teren. Zona este construită, atât parcela în lucru cât și parcelele vecine cu imobile cu regim de înălțime similar.

- Amplasamentul studiat nu se află într-o zonă de patrimoniu cultural.

II) depășirea standardelor sau valorilor limită de calitate a mediului

- Având în vedere funcțiunea propusă, existența imobilului pe parcelă, precum și a zonei vecine construite, nu se pune problema de depășire a valorilor limită de calitate a mediului.

III) folosirea terenului în mod intensiv

- Nu este cazul. Nu se propune cultivarea sau exploatarea în orice fel a terenului.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional

- Nu este cazul, amplasamentul nu este într-o zonă cu statul protejat recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

BILANȚ TERITORIAL - PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR		EXISTENT		PROPUS	
nr. crt.		MP	%	MP	%
1	Proprietate privată - MUREȘANU FIOR DAFIN	1226	100,00%	1226	100,00%
2	Proprietate publică	0	0,00%	0	0,00%
	Total	1226	100,00%	1226	100,00%

3.9 INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

REGLEMENTARE U.T.R. S_Is_RoNeuro	
P.O.T. Maxim reglementat	60%
C.U.T. Maxim reglementat	2,2
Sp. verde minim pe sol	2,50%
Regim de înălțime maxim	P+4+R/M
H maxim cornișă (m)	18
H maxim coamă (m)	-
SITUAȚIE EXISTENTĂ	
Suprafață teren, conform C.F. Nr. 273119	1226
S. Construită, conform CF nr. 273119	395,00
Suprafața construită desfășurată (nu se modifică)	1580
Regim de înălțime maxim (nu se modifică)	D+P+2E

P.O.T. existent (nu se modifică)	32,22%
C.U.T. Existent (nu se modifică)	1,29
Sp. Verde existent pe sol (%) (nu se modifică)	2,72%

BILANȚ TERITORIAL		EXISTENT		PROPUȘ	
nr. crt.	UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE	MP	%	MP	%
1	Construcții existente	395,00	32,22%	395,00	32,22%
2	Spații verzi	33,39	2,72%	33,39	2,72%
3	Circulație pietonală	20,53	1,67%	20,53	1,67%
4	Circulație auto	777,08	63,38%	777,08	63,38%
	Total	1226,00	100,00%	1226,00	100,00%

4. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI PROPUȘ ÎN ZONĂ

Parcela studiată este înscrisă cu nr. C.F. 273199, iar pe aceasta se regăsește construcția înscrisă cu nr. C.F. 273199 – C1. Construcția este realizată pe fundații din beton armat, structură în cadre din beton armat, închideri exterioare cu zidărie de cărămidă, compartimentări din zidărie BCA și gips carton, planșee din beton armat, acoperiș tip șarpantă din lemn cu spațiu: pod, conform planurilor vizate spre neschimbare, învelitoare din țiglă ceramică. Construcția a fost edificată între anii 2008-2013, este dotată cu ascensor exterior și deține certificatul de performanță energetică nr. 169/10.09.2013.

Spațiul din jurul construcției este amenajat. Parcela are acces auto și pietonal din strada Mircea Eliade. Accesul auto este restricționat cu bariere.

Construcția este amplasată, conform PUG Cluj, într-o zonă destinată locuințelor cu regim de înălțime redus, dispuse pe un parcellar de tip urban (UTR Liu), momentan ea având funcțiunea de imobil cu cabinete medicale și 4 apartamente, conform C.F. nr. 273119.

Prin intervențiile propuse se dorește:

- Schimbarea destinației zonei studiate din UTR Liu în S_Is_RoNeuro_ **Subzonă de instituții și servicii publice.**

5. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Subzona S_Is_RoNeuro propusă vine ca o necesitate a dezvoltării zonei și ca urmare a cererii de servicii publice care momentan lipsesc.

Astfel, prin instituirea subzonei **S_Is_RoNeuro Subzonă de instituții și servicii publice** este susținută dezvoltarea economică și socială a zonei.

6. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORII DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE

Costurile generale de investiție vor fi suportate de către beneficiar.

Data: 02.05.2023

Întocmit:
arh. Andrei Nicolaș

Verificat:
arh. Vlad Negru

UTR S_Is_RoNeuro – Subzonă de instituții și servicii publice

SECȚIUNEA 1 – CARACTERUL ZONEI

Parcela pe care se propune instituirea subzonei se află pe frontul impar al str. Mircea Eliade, într-o zonă cu locuințe colective ca funcțiune dominantă. Pe parcelă este edificat un imobil mixt, funcțiunea medicală fiind predominantă, edificat în baza Autorizației de Cosntruire nr. 343 din 04.0.04.2011. Imobilul are gabaritul similar cu imobilele din zonă. Scopul insituirii subzonei este extinderea funcțiunii medicale în întreaga construcție existentă.

SECȚIUNEA 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1.UTILIZĂRI ADMISE

Instituții și servicii publice sau de interes public:

- funcțiuni administrative,
- funcțiuni de cultură,
- funcțiuni de învățământ și cercetare,
- funcțiuni de sănătate și asistență socială,
- funcțiuni de sănătate și medicale în sistem ambulatoriu și clinici cu paturi, laboratoare de analize medicale, etc.
- locuințe de serviciu, numai în cadrul instituțiilor și serviciilor de interes public

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Clădiri de cazare - (semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate – în cadrul funcțiunilor de la "Utilizări admise" cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora.

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, în afara celor din categoria funcțiunilor menționate anterior.

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor. Elemente supratereane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Construcții provizorii de orice natură.

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.

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) să aibă front la stradă.
- b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 20 m.
- c) suprafața să fie mai mare sau egală cu 1000 mp.

Emiterea de autorizații de construire pentru parcele care nu respectă cumulativ condițiile de mai sus sau nu au rezultat în urma implementării unui PUZ aprobat conform legii este interzisă.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Construcțiile se vor retrage de la aliniamentul str. Mircea Eliade cu minim 4 metri.

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

Construcțiile se vor retrage de la limitele laterale de proprietate cu minim 3 m.

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară de proprietate cu minim 8 metri.

Se admite edificare pe limita proprietate de edicule pentru întreținere, infrastructură edilitară sau garaje, cu condiția ca înălțimea acestora să se limiteze la 2,80 metri.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Corpurile de construcție se pot amplasa alipit sau izolat, caz în care se va păstra între ele o distanță de minim 3m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Acesele carosabile la parcajele colective situate în interiorul construcțiilor se vor face conform normativelor specifice.

Acesele pietonale în clădiri se vor face direct, fără trepte sau praguri, conform Art.26, alin.3 din HG 525/1996, sau vor fi dotate cu lifturi sau platforme de ridicare.

Acesele auto și pietonale existente se păstrează ca atare. Se permit mai multe accese auto și pietonale pe o parcelă, în funcție de necesitățile funcționale.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR ȘI A ALTOR MIJLOACE DE TRANSPORT INDIVIDUAL

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la RLU aferent PUG, aprobat prin HCL 493/2014 cu modificările ulterioare. 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.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de 6 niveluri supraterane.

Se admite realizarea de etaje tehnice - Eth, destinate exclusiv centralelor termice colective, CTA-urilor, camerelor tehnice aferente sistemelor de voce – date, automatizărilor panourilor solare și sau fotovoltaice. În etajul tehnic se interzice amplasare oricăror funcțiuni care presupun prezență permanentă a personalului sau a utilizatorilor). Etajele tehnice nu se consideră niveluri ale clădirii cu condiția să ocupe maxim 20% din amprenta construcției.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 18 metri.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coamă sau la aticul etajului tehnic, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 22 metri.

11. 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. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Închiderea cu sticlă, polycarbonat, panouri termoizolante sau alte sisteme ale balcoanelor, ale logiilor sau ale teraselor aflate la etaj sau la parter/demisol este interzisă.

Finisajele vor fi realizate din materiale durabile, în concordanță cu programele funcționale găzduite.

Sistemele pentru colectarea deșeurilor menajere vor fi realizate în sistem selectiv, în interiorul clădirilor în spații special amenajate sau în exteriorul acestora în spații tratate arhitectural în linia ansamblului general.

Amplasarea firmelor luminoase este permisă numai în zone dedicate stabilite prin proiectul de arhitectură.

Elementele existente la data aprobării PUZ se vor păstra ca atare.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel, cu excepția elementelor de iluminat decorativ amplasate cu ocazia sărbătorilor de iarnă sau a unor evenimente publice autorizate.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor asigura spații libere, plantate, pe solul natural în proporție de minim 2,50% din suprafața totală a parcelei, în concordanță cu necesitățile programului funcțional propus.

Speciile vegetale alese vor fi alese în așa fel încât să nu producă alergeni inhalatori (ex: tei, mesteacăn, salcâm), fructe care pot prezenta pericol pentru trecători și a căror îndepărtare presupune manopere costisitoare (ex: castan, dud) și a căror schimbare de foliaj se face într-un interval de timp concentrat – ușurând astfel operațiunile de curățenie.

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile vor fi opace și se vor avea o înălțime de maxim 2,50 metri.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Spre aliniament, pentru funcțiunile cu acces public, împrejmuirea nu este obligatorie.
Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.
Elementele existente la data aprobării PUZ se vor păstra ca atare.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite un **POT maxim de 60%**.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un **CUT maxim de 2,2**.

Data:
14.02.2023

Întocmit:
arh. urb. Vlad-Andrei NEGRU