

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA LUCRARIII : PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA INSTITUIRII UTR Is*
PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNE MEDICALA
BENEFICIAR : SC QUALITY MEDICAL VISION SRL
PROIECTANT GENERAL: SC SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA SRL
DATA ELABORARII : DECEMBRIE 2022

1.2. OBIECTUL PUZ

SOLICITARI ALE TEMEI PROGRAM

Prezenta documentatie isi propune reglementarea terenului identificat prin CF 284203 aflat in proprietatea SC QUALITY MEDICAL VISION SRL. In prezent aceasta parcela este cuprinsa conform Planului Urbanistic General in UTR Liu. Se solicita instituirea Utr Is* pe suprafata acestei parcele in vederea construirii unui imobil cu functiune medicala , cu scopul extinderii activitatii medicale ce se desfasoara intr-un imobil cu functiune medicala (inregistrata in cartea funciara) deja existent pe parcela .

Lucrarea isi propune urmatoarele obiective :

- Stabilirea modului de organizare arhitectural - urbanistic si a categoriilor de interventie necesare
- Stabilirea alinierii constructiilor
- Precizarea regimului de inaltime a constructiilor si a indicilor privind utilizarea terenului

Oportunitatea studiului rezulta din intentiile ferme ale investitorului , prevederile Certificatului de Urbanism si ale Avizului de Oportunitate , eliberate in acest sens. Avizul de oportunitate solicita studierea zonei rezidentiale care inglobeaza zona de reglementat , respectiv suprafata delimitata de bdul 1 Decembrie 1918 , str Giuseppe Garibaldi si UTR Va dezvoltata pe malul nordic al Somesului.

PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITATII PENTRU ZONA STUDIATA

Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca aprobat cu HCL 493/22 12 2014 incadreaza atat suprafata reglementata cat si cea studiata in UTR Liu , respectiv "locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban".

1.3. SURSE DOCUMENTARE .

La elaborarea PUZ s-au folosit date din Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca , Sistemul informational geografic integrat al municipiului Cluj-Napoca, Harta Municipiului , documentatia geotehnica si documentatia topografica intocmita la solicitarea beneficiarului de firmele SC Soiltesting , respectiv Eurolt SRL .

Proiectele de investitii elaborate pentru zona perimetrata se refera la :

- reamenajarea malurilor Somesului (in executie)
- reconsiderarea circulatiilor pietonale in P-ta 14 Iulie si strazile perimetrata (str Giuseppe

Garibaldi , in ce priveste cazul de fata) , in executie

- Plan urbanistic de detaliu intocmit pt parcela cu 20 pe str Garibaldi pentru construire in profunzimea parcelei (materializat , edificat)
- Plan urbanistic zonal pentru edificare cladire de birouri in UTR Liu pe parcela str Garibaldi nr 18 (materializat , edificat)
- construire imobil locuire colectiva cu spatii comerciale la parter , bdul 1 Decembrie 1918 nr 33 (autorizat , edificat)

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. EVOLUTIA ZONEI STUDIATE

Suprafata studiata face parte dintr-o zona rezidentiala parcelata si dezvoltata in vecinatatea Somesului si a Parcului sportiv Iuliu Hatieganu ,la inceputul secolului trecut , dupa 1924.Drept urmare , imobilele invecinate au fost construite din 1924 pana in prezent si variaza intre locuinte modeste (ca cea existenta pe parcela reglementata si cele invecinate ei) si locuinte mai elegante sau blocuri cu putine apartamente (ca cele situate la nr) 25-27. Dupa 1990 multe imobile de locuit s-au demolat sau extins , adapostind locuinte sau alte functiuni , de exemplu birouri , ca cele de pe str Garibaldi. In vecinatatea zonei s-au dezvoltat si dotari de agrement , cuprinse astazi in UTR Va si amplasate in vecinatatea albiei Somesului .Parcela studiata se invecineaza cu un restaurant cu gradina de vara (Cotton Club) .

Planul Urbanistic General trateaza zona studiata ca zona de locuit cu locuinte cu regim redus de inaltime si densitate scazuta , cu toate ca se dezvolta adiacent unei artere de circulatie cu 4 benzi si traseu fluent paralel cu albia Somesului care asigura legatura intre nodul rutier de la intrarea vestica in oras si Podul Napoca .

In zona perimetrata zonei reglementate exista potential de dezvoltare , intrucat :

- circulatia este bine organizata si deservita de arterele existente
- exista imobile in stare de degradare , de dimensiuni modeste care se pot inlocui cu imobile capabile sa participe la fronturi stradale apte sa sustina artere de circulatie cu 4 benzi de circulatie in 2 sensuri;
- zona studiata duce lipsa de dotari medicale , sociale , comert de proximitate
- zona este activa in privinta operatiunilor de circulatie a terenurilor

2.2.INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona studiata este amplasata in zona vestica a intravilanului dar aproape de zona centrala a orasului , in vecinatatea intersectiei bulevardului 1 Decembrie cu str Giuseppe Garibaldi , aproape de obiective importante ca Stadionul Municipal , Salile Polivalente , .zona de agrement dezvoltata adiacent malului Somesului . Zona este bine deservita de reseaua stradala si reseaua de transport in comun.

2.3.ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Zona studiata se dezvolta pe un teren plat caracteristic luncii Somesului .

2.4. CIRCULATIA

Amplasamentul studiat este adiacent bulevardului 1 Decembrie , pe latura sudica a acestuia .Bulevardul este un drum de categoria a II a cu carosabil de 13 , 60 m , circulatie in doua sensuri (doua benzi pe sens)si sistem rutier de asfalt . Intersectiile din apropiere sunt

semaforizate si echipate cu treceri pentru pietoni. Trotuarele adiacente au cca 2 m latime .Circulatia se face fluent , fara ambuteiaje , caile de circulatie putand oferi si posibilitati de parcare adiacent trotuarelor , datorita traficului neaglomerat.Lipsesc pistele de biciclete dedicate dar aceasta circulatie se poate derula si pe carosabil in conditiile traficului existent sau se deruleaza pe strazile secundare neaglomerate din vecinatate.

2.5.OCUPAREA TERENURILOR

Zona propusa reglementarii , in suprafata de 406mp este ocupata de doua imobile . Unul este de factura modesta si este amplasat pe alinierea caracteristica a b-dului 1 Decembrie . Acest imobil dateaza din prima jumătate a secolului XX .In extremitatea sudica a parcelei exista un imobil cu regim de inaltime P+1 ,datand din anii 90. Ambele imobile au functiune medicala. Parcelele invecinate cuprinse in zona indicata a fi studiata prin avizul de oportunitate sunt in general construite , ocupate cu imobile ce variaza atat ca dimensiune , regim de inaltime (P-P+2) functiune (locuire , alimentatie publica , birouri , sport , etc) cat si ca datare , stare fizica si valoare arhitecturala .Spatiile verzi se dezvoltă pe fiecare parcela in parte , dar mai ales pe malul Somesului pana recent spontan si in prezent , organizat .

Zona prezinta putine disfunctionalitati , cele mai importante fiind incapacitatea imobilelor modeste cu vechime de 50-100 ani (care la momentul edificării bordau artere cu circulatie redusa) de a se constitui in fronturi capabile sa sustina artere de circulatie importante si lipsa dotarilor de cartier .

2.6.ECHIPARE EDILITARA

Pe bdul 1 Decembrie exista toate retelele edilitare dispuse in carosabil sau aerian .

2.7.PROBLEME DE MEDIU

Zona de reglementat nu prezinta probleme de mediu.Proximitatea Somesului nu genereaza probleme. In ultimii ani s-au derulat numeroase investitii de regularizare a albiei , amenajarea malurilor , organizarea circulatiei adiacent si transversal albiei.

2.8.OPTIUNI ALE POPULATIEI

Amplasamentul adiacent unei artere importante de circulatie a determinat optiunea locuitorilor zonei pentru amplasarea unor dotari in vecinatatea locuintelor existente , de genul serviciilor , inclusiv medicale .Operatiunile notariale derulate au generat nevoi de autorizare de imobile care sa le extinda sau inlocuiasca pe cele vechi .Este evidenta dorinta de extindere a suprafetei construite pe adancimea parcelelor. Zgomotul si praful aferent arterelor de circulatie majora au determinat extinderea suprafetelor construite cu alte functiuni in defavoarea locuirii.Exista deja cladiri de birouri si spatii pentru birouri ,cabinete veterinare , cattering amplasate in imobilele de locuit.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1.CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE CU CARACTER ANALITIC :

Accesul facil , circulatia functionala ,retea de transport in comun corespunzatoare , existenta unei rezerve de amplasamente pentru constructii noi ce pot inlocui imobile modeste in stare de degradare ,lipsa de dotari corelate cu optiunile populatiei determina o nevoie de creare de spatii pentru dotari care de obicei se amplaseaza pe arterele majore din cartierele de locuit ,si nevoia

de sustinere a traseului arterelor de circulatie cu fronturi mai ordonate si putin mai inalte si ridicate peste cota trotuarelor existente.

3.2.PREVEDERI ALE P.U.G.

Planul urbanistic general include zona studiata precum si cea propusa reglementarii in UTR Liu, respectiv locuinte unifamiliale si colective mici cu regim redus de inaltime.P.U.G. permite in acest UTR :

- regim maxim de inaltime S(D)+P+1+R(M)
- inaltimea maxima la cornisa 8 ,inaltimea maxima: 12 m
- distanta minima fata de limita de proprietate: 3 m
- distanta minima fata de limita posterioara de proprietate :6m
- fasia construabila de 25 m de la aliniament
- P.O.T. maxim=35%
- C.U.T. maxim=0,9

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Nu exista conditionari determinate de cadrul natural

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Se propune mentinerea circulatiei auto in doua sensuri pe profilul carosabil cu 4 benzi si a circulatiei pietonale pe trotuarele adiacente carosabilului.

3.5.ZONIFICARE FUNCTIONALA-REGLEMENTARI ,BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Se propune instituirea UTR Is* pe parcela amplasata pe bulevardul 1 Decembrie nr 31 in vederea construirii unui imobil cu functiune medicala cu scopul extinderii activitatii medicale ce se desfasoara intr-un imobil existent pe parcela.Amplasamentul este ocupat in prezent de o constructie in stare precara cu regim de inaltime parter.

In acest sens se propune :

- ocuparea in regim continuu a extremitatii nordice a parcelei , pe alinierea existenta ,cu un imobil alipit la calcanul imobilului de la nr 33 pe toata adancimea acestuia .Avand in vedere ca imobilul de la nr 29 este situat la 1 m de gard si nu prezinta ferestre ale incaperilor de locuit pe fatada vistica (spre parcela cu nr 31) , se propune ocuparea intregului front la bdul 1 Decembrie.Imobilul de la nr 29 este o constructie modesta cu regim de inaltime parter , cota 0,00 sub cota trotuarului ,edificata in prima jumatate a sec XX pe o parcela cu front de cca 12m. Astfel exista posibilitatea ca intr-un viitor apropiat proprietarii terenului de la nr 29 sa doreasca inlocuirea cladirii prezente cu un imobil nou .In aceste conditii cel mai avantajos , pentru proprietarii parcelelor cu nr 29 si 31 ar fi ca la nr 31 sa se construiasca in front continuu ,pentru a evita situatia de a edifica pe oricare din cele 2 parcele imobile cu latime insuficienta dezvoltarii unei functiuni anume (oricare ar fi aceea). Construirea in front continuu nu ar influenta in prezent insorirea imobilului de la nr 29 care nu are ferestre ale incaperilor de locuit pe fatada vistica iar circulatia de 1 m dintre imobil si limita de proprietate nu permite alte activitati in afara celei de intretinere curenta.
- regim de inaltime S+P+2
- amenajarea a 6 locuri de parcare necesare in incinta , conform anexei 2 din planul urbanistic

general . Se va admite parcare in sistem suprapus , eventual ingropat .Se vor asigura spatii verzi pe sol natural in suprafata de 12% din suprafata parcelei .Indicatorii de ocupare a terenului vor fi:

P.O.T.=60%

C.U.T.=2,2

BILANT TERITORIAL

ZONA FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Zona de locuit Liu	406	100	0	0
Zona serviciilor de interes public Is*	0	0	406	100
TOTAL TERITORIU	406	100	406	100
POTmaxim admis			60%	
CUT maxim admis			2.2	

3.6.ECHIPAREA EDILITARA

Parcela reglementata este racordata la retelele edilitare existente in zona care pot asigura si necesarul imobilului propus. Apele pluviale se vor canaliza.Nu se vor scurge ape pluviale in drumurile publice.

3.7.PROTECTIA MEDIULUI

In vederea asigurarii masurilor necesare pentru protectia mediului:

-se va asigura colectarea apelor pluviale si canalizarea acestora

-platformele dalate de manevra auto vor fi tratate in sistem permeabil (dale pe suport de nisip si balast)

-se vor asigura spatii verzi pe sol natural in procent de 12%

4.CONCLUZII/MASURI IN CONTINUARE/PLAN DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIILOR PROPUSE PRIN PUZ

4.1.CATEGORII DE COSTURI

Propunerile prezentului PUZ nu produc modificari cu impact asupra domeniului public si nu genereaza investitii diferite de cele anterioare materializarii prevederilor PUZ (retele , drumuri,etc)

4.2.ETAPIZAREA REALIZARII INVESTITIILOR

Investitia va cuprinde urmatoarele etape :

1.Intocmirea si avizarea planului urbanistic zonal

2.Intocmirea documentatiei pentru autorizarea demolarii imobilului existent

3.Intocmirea documentatiei pentru autorizarea construirii imobilului propus

4.Demolare imobil existent

5.Construire imobil propus

Intocmit

Arh Sorin Scripcariu

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI SIs*

Subzona de institutii si servicii publice si de interes public oferite de sistemul de stat sau privat si constituite in cladiri dedicate situate in afara zonei centrale .

A.CONDITIONARI PRIMARE

Autorizarea lucrarilor de interventie asupra fondului construit se va face pe baza prezentului regulament.

Prezentul regulament reglementeaza utilizarea terenului ,regimul de construire , amplasarea cladirilor fata de aliniament , relatiile fata de limitele laterale sau posterioare ale parcelei , inaltimea cladirilor , indicatorii de ocupare/utilizare a terenului.

SECTIUNEA 2 .UTILIZARE FUNCTIONALA

1.UTILIZARI ADMISE

Institutii si servicii publice sau de interes public oferite de sistemul de stat sau cel privat in domeniul administrativ , medical , cultural , educational , de cercetare , de cult , asistenta sociala.Se conserva utilizarea medicala a imobilelor existente.

2.UTILIZARI INTERZISE:

Orice alte utilizari

SECTIUNEA 3 . CONDITII DE AMPLASARE , ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

4.CARACTERISTICILE PARCELELOR :SUPRAFETE ,FORME ,DIMENSIUNI

Se conserva structura parcelara existenta

5.AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Se mentine alinierea existenta pe bdul 1 decembrie 1918 generata de amplasarea imobilelor de la nr 29 si 33 respectiv la cca 1.65 m de la trotuarul existent.

6.AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE

Frontul nordic (spre bdul 1 decembrie 1918)al zonei reglementate , se va ocupa in regim continuu , acoperind integral calcanul existent la nr 33 si generand un calcan spre imobilul cu nr 29 ,(care este construit la distanta de 1 m de limita de proprietate spre zona reglementata). Se va mentine alinierea posterioara a imobilului cu functie medicala existent pe parcela, situata la 1,50-3,50 m de limita de proprietate.

7. AMPLASAREA CLADIRILOR PE ACEEASI PARCELA

Se va asigura o distanta minima intre cladirile amplasate pe parcela ,echivalenta cu jumatate din inaltimea cladirii mai inalte dar nu mai putin de 4,50 m.Se va putea realiza o legatura intre cele doua corpuri cu conditia ca acesta sa cuprinda doar spatii de circulatie (coridor , scara) inchise sau deschise.

8. CIRCULATII SI ACCESE

Se va asigura acces carosabil si pietonal in incinta printr-un gang din bdul 1 decembrie 1918. Pentru caile de circulatie se vor folosi invelitori permeabile .

9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 din PUG al municipiului Cluj- Napoca. Parcarile se vor amenaja in incinta si se vor putea rezolva si in sistem suprapus cu utilaj specializat.

10. INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Regim maxim de inaltime : S+P+2;
Inaltimea maxima a cladirilor 12 ,00m

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima functiunea acestora. Volumetria va fi de natura a determina impreuna cu cladirea adiacenta recenta si un eventual imobil ce va inlocui imobilul degradat de la nr 29 un ansamblu coerent si unitar . Cladirea se va acoperi cu terasa sau sarpanta in functie de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent si functionalitatea imobilului propus. Sarpanta va avea o geometrie simpla. Nu se admit lucarne. Cornisele vor fi de tip urban. Se vor folosi materiale moderne dar nu agresive. Eventuale console sau balcoane nu se vor dezvolta deasupra spatiului public. Se vor putea monta firme luminate respectand reglementarile din PUG .

12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

Cladirile existente si propuse se vor racorda la retelele edilitare existente in bdul 1 Decembrie (echipat edilitar complet si corespunzator).

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

Firidele de bransament se vor ingloba in imprejmuiiri sau cladirea de pe aliniere.

Toate bransamentele si cablurile ce pornesc de la acestea se vor realiza subteran.

Incinta va fi echipata cu un spatiu de depozitare selectiva a deseurilor , eventual inglobat intr-una dintre cladirile de pe parcela.

13. SPATII LIBERE SI PLANTATE

Pe parcela se vor asigura spatii verzi pe solul natural reprezentand minim 12% din suprafata parcelei. Se vor organiza spatii verzi continand vegetatie joasa si medie. Spatiile libere se vor pava cu materiale permeabile , de exemplu pavele pe pat nisip.

14. IMPREJMUIRI

Spre spatiul public imprejmuirea poate lipsi. In cazul in care se va realiza imprejmuire aceasta va prezenta un soclu de max 80 cm si o parte transparenta din grilaj metalic sau similar pana la maxim 2,20 de la sol . Eventualele porti auto se vor deschide spre interior . Imprejmuirile laterale si posterioara vor avea inaltimea maxima de 2,20 m inaltime si pot fi opace.

SECTIUNEA 4. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

POTmaxim= 60%

CUT maxim=2,2

POT si CUT se vor calcula insumand suprafetele imobilelor existente si propuse..