0785 123 433
office@beletage.ro

BELETAGE

PLAN URBANISTIC ZONAL

MEMORIU NONTEHNIC GENERAL

BENEFICIAR

REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA SRL

PROIECTANT GENERAL

BELETAGE SRL

PROIECT NR.

142/2023

REWE GROUP

FIȘA PROIECTULUI

În vederea emiterii avizelor pentru ***"Elaborare Plan Urbanistic Zonal, conform Legii nr.350/2001 cu modificările şi completările ulterioare" în vederea instituirii subzonei de tip S_Et - Subzonă de activităţi economice cu caracter terţiar***

FAZA DE PROIECTARE	P.U.Z. - AVIZE
LOCALIZAREA ZONEI	jud. CLUJ: în mun. CLUJ-NAPOCA, str. Borhanciului, f.n.
OBIECTIV PUZ	Elaborare PLAN URANISTIC ZONAL conform Legii 350/2001 în vederea instituirii subzonei de tip S_Et - Subzonă de activităţi economice cu caracter terţiar
BENEFICIAR	REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA SRL adresa: Sat Stefanestii De Jos, Str. Busteni 7 C, jud. Ilfov Telefon: 0785.123.433
PROIECTANT GENERAL	SC BELETAGE SRL adresa: str. Unirii, nr. 3, ap. 26, Cluj-Napoca mobil: 0785.123.433 e-mail: office@beletage.ro
NUMĂR PROIECT	142/2023
DATA	Octombrie 2023

LISTĂ DE SEMNĂTURI:

COORD. PROIECT: arh. Mircea PURDEA

ȘEF PROIECT: arh. Marius TĂRĂU

PROIECTAT: arh. Marius TĂRĂU

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
8186
Marius TĂRĂU
Arhitect cu drept de semnătură

BORDEROU GENERAL

PIESE SCRISE:

1. Cerere afișare documentație
2. Borderou de piese scrise și desenate
3. Fișa Proiectului
4. C.U. 962 din 29.03.2021
5. A.O. 140 din 16.09.2021
6. Memoriu General (nontehnic)

PIESE DESENATE:

U00	Plan de încadrare în zonă și în PUG	1:5 000
U01	Plan de situație existentă	1:500
U02	Plan de reglementări urbanistice	1:500
U03	Posibilitate de mobilare urbanistică	1:500

Întocmit:

arh. Marius Tărău

MEMORIU TEHNIC GENERAL

ANEXĂ LA CEREREA PENTRU AFIȘAREA DOCUMENTATII URBANISM

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea persoanei juridice Rewe Projektentwicklung Romania SRL, cu adresa de corespondență: str. Unirii, nr. 3, sc. 3, ap. 26, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, România, în calitate de beneficiar, pentru obținerea avizelor necesare în vederea elaborării PUZ.

1. DATE GENERALE

OBIECTIV	Elaborare PLAN URANISTIC ZONAL conform Legii 350/2001 în vederea instituirii subzonei de tip S_Et - Subzonă de activități economice cu caracter terțiar
AMPLASAMENT	jud. CLUJ: în mun. CLUJ-NAPOCA, str. Borhanciului, f.n.
PROIECTANT	**SC BELETAGE SRL** adresa: str. Unirii, nr. 3, ap. 26, Cluj-Napoca mobil: 0785.123.433 e-mail: office@beletage.ro
BENEFICIAR	**REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA SRL** adresa: Sat Stefanestii De Jos, Str. Busteni 7 C, jud. Ilfov

2. SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona studiată ce face obiectul documentației P.U.Z. este situată în afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice, în partea de sud-est a municipiului Cluj-Napoca, pe strada Borhanciului în apropierea viitoarei Centuri Metropolitane – „DRUM TRANSREGIO FELEAC TR35".

Zona studiată se află la distanța de minim 63.47m față de viitorul traseu Centuri Metropolitane.

2.2. DESCRIEREA SITULUI

Situl, cu o configurație geometrică reminiscentă a unui triunghi dreptunghic, este alcătuit din cinci parcele separate. Pe axa sudică, latura longitudinală se mulează pe aliniamentul străzii Borhanciului, având la aceasta un front de aproximativ 120 m. Contrapunctând această extensie, latura perpendiculară, orientată estic, se întinde pe o lungime de aproximativ 80 m. Marginile nordice, configurate printr-o ipotenuză distinctivă, se aliniază la granițele din spate ale proprietăților învecinate populate cu locuințe individuale.

Din perspectiva reliefului urban, terenul se afla intr-o zona stabila din punct de vedere geologic și se caracterizează printr-o foarte ușoară înclinație, având o panta de 1-2%, traducându-se într-o diferență altimetrică de circa 1-2 m pe direcția longitudinală est-vest.

2.3. REGIMUL JURIDIC

Zona studiată ce face obiectul documentației P.U.Z. este situată în sudul UAT Cluj-Napoca, județul Cluj, amplasat pe strada Borhanciului, F.N., C.F. 323182, 327987, 319155, 314765, 311090.

Suprafața totală a terenului, compusa din viitoarea comasare a celor 5 parcele este de 7,200,48 mp (0.72 Ha) situată integral în intravilan, pe teritoriul administrativ al UAT Cluj-Napoca.

Imobilul nu este situat în lista monumentelor istorice sau ale naturii sau în zona de protecție a acestora.

Servituți pentru obiective de utilitate publică – lărgirea străzii Borhanciului, profil nou de 18, tip III.B impus prin PUG Cluj-Napoca 2014.

Dreptul de proprietate asupra terenului este deținut după cum urmează:

Nr. crt.	Nr. CF	Nr. CAD	Proprietar	Cat. de folosință	Supr. (mp)
1	323182	323182	Rewe Projektentwicklung Romania SRL	arabil	1,400
2	327987	327987	Rewe Projektentwicklung Romania SRL	arabil	1,000
3	319155	319155	Rewe Projektentwicklung Romania SRL	arabil	1,200
4	314765	314765	Rewe Projektentwicklung Romania SRL	arabil	1,200
5	311090	311090	Rewe Projektentwicklung Romania SRL	arabil	2,400
Suprafață terenuri private					7,200
Suprafață totală zona reglementată					7,200

2.4. REGIMUL ECONOMIC

Folosință actuală: teren arabil conf. CF 323182, 327987, 319155, 314765, 311090

Destinația zonei: ULiu, ZONA DE URBANIZARE. LOCUINŢE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLŢIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN

Încadrat în zona de impozitare “C” conform H.C.L. 1064/19.12.2018.

Alte prevederi menționate prin HCL pentru zona în care este situat amplasamentul: - nu este cazul.

2.5. REGIMUL TEHNIC

Conform PUG Cluj-Napoca, zona in care se înscrie amplasamentul studiat este reglementata astfel: UTR= UTR= ULiu, ZONA DE URBANIZARE. LOCUINŢE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLŢIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN

Din punct de vedere funcțional, conform Planul Urbanistic General Cluj-Napoca 2014, amplasamentul studiat este reglementat prin următoarele UTR-uri:

	Denumire UTR existent	P.O.T.	C.U.T.	Regim de înălțime
ÎN EXTRAVILAN				
-	-	-	-	-
ÎN INTRAVILAN				
ULiu	Zonă de urbanizare – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban	35%	0,9	(S)+P+1E+R; (S)+P+1E+M; D+P+R; D+P+M

Suprafețele UTR incluse în zona PUZ au conform PUG Cluj-Napoca 2014 următoarele caracteristici:

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT			
	Indice UTR	Suprafață existentă	
		(mp)	(%)
ÎN EXTRAVILAN			
	-	0 m²	0 %
	Total în extravilan	0,00 m²	0,00 %
ÎN INTRAVILAN			
	ULiu	7,200.48 m²	100,00 %
	Total în intravilan	7,200,48 m²	100,00 %
	TOTAL	7,200,48 m²	100,00 %

Prin Avizul de Oportunitate nr. 140 din 16-09-2021 se considera oportuna instituirea unei subzone de activități economice cu caracter terțiar în zonă rezidențială, str. Borhanciului – nord.

În contextul urbanistic curent, acest teren este neperturbat de intervenții arhitecturale, oferind un potențial semnificativ pentru dezvoltări viitoare.

- Suprafața construită: Ac= 0
- Suprafața desfășurată: Ad= 0

2.6. REȚELE EDILITARE/DOTARI

Terenul dispune de toate rețelele de utilitate existente în zonă. Rețelele edilitare/utilitare existente sunt:

- apă - canalizare
- energie electrică
- gaze naturale

Prin intervenția propusă se dorește realizarea de noi branșamente la rețelele tehnico-edilitare. Evacuarea gunoaielor se va face prin intermediul serviciului specializat realizat de firma de salubritate.

2.7. CIRCULAȚII

În zona studiată, circulația auto și pietonală prezintă disfuncționalități care afectează fluiditatea și siguranța deplasării. Cea mai evidentă problemă este lipsa trotuarelor pe frontul generat de parcelele studiate, situație care pune în pericol pietonii și îi determină să se deplaseze în imediata apropiere a carosabilului. Aceasta nu doar mărește riscul de accidente, dar generează și un nivel crescut de disconfort pentru persoanele care optează pentru mersul pe jos. Se observă de asemenea o lipsă de infrastructură dedicată circulației velo, limitând astfel opțiunile de transport alternativ și ecologic. În absența unor benzi sau trasee dedicate, cicliștii sunt nevoiți să împartă drumul cu vehiculele motorizate, situându-se în situații potențial periculoase și inhibând creșterea circulației pe bicicletă în zonă.

În ceea ce privește traficul auto, se observă puncte de congestionare în orele de vârf, datorate atât fluxului crescut de vehicule, cât și infrastructurii rutiere neadaptate la cerințele actuale. Aceste disfuncționalități conduc la întârzieri, frustrare pentru șoferi și o poluare crescută din cauza timpului îndelungat în care motoarele rămân în funcțiune în zonele aglomerate.

3. PROPUNERE

Prin PUZ-ul de față se propune reglementarea zonei studiate din punct de vedere urbanistic prin instituirea subzonei de tip S_Et - subzona de activităţi economice cu caracter terţiar, situate În zonă cu caracter rezidenţial. Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR UEt.

Obiectivul final fiind construirea unui spaţiu comercial de tip supermarket, care va deservi zona adiacentă şi întregul cartier, completând reţeaua comercială existentă. Incinta va fi organizată cu accesele şi parcările necesare funcţionării în condiţii optime a supermarketului.

Magazinul cuprinde diferitele zone funcționale necesare investiției:

- zona de intrare - ieșire din zona caselor de marcat;
- spațiul sălii de vânzare organizat pe sortimente - mărfuri alimentare și nealimentare;
- spațiul de sortare a mărfurilor după recepționarea acestora, cu funcțiunile conexe rampa de acces, camera frigorifica, spațiu depozitare mașina de curățenie;
- spatii social – administrative, grup sanitar pentru personalul de deservire, vestiare personal de deservire, camera odihnă personal, birou șef magazin;
- spatii tehnice;
- spațiul sălii de vânzare - carmangerie;
- spațiul de recepție marfă, camere frigorifice și camere de pregătire carne, mezeluri și brânzeturi - carmangerie;
- spatii social - administrative pentru personalul de deservire carmangerie.

Accesele și fluxurile funcționale din magazin: al cumpărătorilor, de aprovizionare cu marfa și fluxul personalului de deservire vor fi separate. Spațiile tehnice vor avea de asemenea accese separate și directe din exterior.

3.1. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PROPUSĂ

Reglementările urbanistice propuse prin P.U.Z. vor fi definite conform legislației în vigoare. Se propune crearea unei subzone de activităţi economice cu caracter terţiar, cu o structură coerentă articulată contextului existent, ca rezultat al aplicării procedurii de urbanizare ce reglementează următoarele UTR-uri:

	Denumire UTR propus	P.O.T.	C.U.T.	Regim de înălțime	Nr. parcele propuse
ÎN EXTRAVILAN					
-	-	-	-	-	-
ÎN INTRAVILAN					
S_Et	Subzonă de activităţi economice cu caracter terţiar situate în zone cu caracter rezidenţial	40%	1.0	P, P+1E	1
S_Va	Subzonă spații verzi, scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat	5%	0,1	D+P+1E	1
TOTAL număr de parcele propuse					2

3.1.1. SUPRAFEȚE OCUPATE

Amplasarea pe teren a construcţiilor se va face conform planului de situaţie anexat, zonele libere de construcţii fiind necesare amenajării acceselor auto şi pietonale, a circulaţiilor de incintă şi parcărilor necesare investiţiei.

Limitele faţă de vecinătăţi vor fi conform planului de situaţie anexat.

Centrul comercial propus este o construcţie monobloc cu structură de rezistenţă din stâlpi şi ferme prefabricate, cu fundaţii de tip pahar, prefabricate sub stâlpi. Pereţii de închidere sunt realizaţi din panouri sandwich de 70 cm grosime, dispuşi pe grinzi de fundaţie. Compartimentările interioare vor fi din zidarie de cărămidă de 25 cm grosime şi sistem gips-carton de 75 cm grosime. Acoperişul este din grinzi prefabricate din beton armat cu înălţime variabilă pentru realizarea pantei, tablă cutată, termo şi hidroizolaţie.

Imobilul are regim de înălţime parter, cota superioară a acoperişului tip terasă este de 5,35 m.

3.1.2. BILANȚ TERITORIAL GENERAL PROPUS

Suprafața zonei reglementată prin prezentul PUZ: 7,200,48 mp (0,72 ha) situată complet în intravilan.

Bilanțul comparativ al suprafețelor aferente UTR-urilor existente (cf PUG Cluj-Napoca 2014) și celor propuse prin prezentul PUZ este următorul:

BILANT TERITORIAL PROPUS					
	Indice UTR	Suprafață existentă		Suprafață propusă	
		(mp)	(%)	(mp)	(%)
ÎN EXTRAVILAN					
	-	0	0	0	0
	Total în extravilan	0,00 m²	0,00 %	0,00 m²	0,00 m²
ÎN INTRAVILAN					
	ULiu	7,200.48 m²	100.00 %	0 m²	0 %
	S_Et	0 m²	0 %	6312,00 m²	87,66 %
	S_Va	0 m²	0 %	500,27 m²	6,95 %
	Supr. cedată pt. lărgirea străzii	0 m²	0 %	388,21 m²	5,39 %
	Total în intravilan	7,200,48 m²	100,00 %	7,200,48 m²	100,00 %
	TOTAL	7,200,48 m²	100,00 %	7,200,48 m²	100,00 %

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT ȘI PROPUS			
	Situația existentă	Situația propusă	
	Teren studiat	S_Et_P	S_Va
Funcțiune	Zonă de urbanizare. Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban	Subzonă de activităţi economice cu caracter terţiar situate în zone cu caracter rezidenţial	Subzonă spații verzi – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat
P.O.T.	---	40%	5%
C.U.T.	---	1,00	0,10
SCD max (mp)	---	6.312,00 m²	50,03 m²
Regim de H. max.	---	P; P+1E	D+P+1E
H.max cornișă	---	8 m	9 m
H.max coamă	---	12 m	9 m
Suprafață maximă construită	--- ---	2.524,80 însemnând 40 %	25,01 însemnând 5 %
Suprafață minimă spații verzi pe sol	---	1.262,40 m²	300,16 m²
	---	însemnând 20 %	însemnând 60 %
S. minimă circulații pietonale, carosabile, spații publice amenajate	--- ---	2.524,80 m² însemnând 40 %	175,10 m² însemnând 35 %
(S. neamenajată)	---	0,00 m²	0,00 m²
S. teren / UTR (mp)	7.200,48 m²	6.312,00 m²	500,27 m²

BILANȚ AL FUNCȚIUNILOR PROPUSE		
Funcțiune	Suprafață (mp)	Procent (%)
Activități economice	6.312,00 m²	87,66 %
Spațiu verde	500,27 m²	6,95 %
Suprafață cedată pentru largirea strazii Borhanciului	388,21 m²	5,39 %
	7.200,48 m²	100,00 %

PARCĂRI PROPUSE		
Funcțiune	Nr. parcele	Nr. parcări
1. Comercial	1	66
2. Spații verzi publice – parcuri, scuaruri	1	0
Total	2	66
TOTAL LOCURI DE PARCARE PROPUSE		66

3.2. CIRCULAȚII

Incinta este organizată cu accesele și parcările necesare funcționării în condiții optime a supermarketului. Pentru angajați și clienții magazinului sunt rezolvate în incinta de locuri de parcare, din care 3 pentru persoanele cu dizabilități. Pentru aprovizionare, staționare și descărcare este prevăzută, adiacent magazinului, o rampă de descărcare pentru camioane, cu scară de acces pietonal spre zona de descărcare.

3.2.1. CIRCULAȚIA AUTO

Accesul principal, ca singură cale de intrare către zona studiată prin PUZ este propus a fi prin strada Borhanciului, un alt drum de acces nefiind necesar ținând cont de volumul de trafic preconizat pentru deservirea viitorului spațiu comercial de tip supermarket. Având în vedere proximitatea cu strada Borhanciului, s-a luat în considerare și amenajarea unei zone de așteptare pentru autovehiculele care doresc să intre în parcarea supermagazinului, astfel încât să nu se formeze cozi care ar putea bloca traficul pe strada principală.

Prezenta propunere a accesului principal, realizat printr-o banda dedicata dinspre intersecția cu strada Brâncuși vizează atât autoturismele și vehiculele mici cât și camioanele de aprovizionare. Pentru a minimiza impactul asupra traficului local și pentru a asigura o circulație fluidă în zonă, camioanele de aprovizionare vor fi programate să intre și să iasă din zona de livrare doar în afara orelor de vârf și, mai ales, după închiderea programului cu publicul. Această măsură va contribui la evitarea aglomerației și la reducerea posibilității de accidente sau incidente cu vehiculele mari și va asigura un grad ridicat de siguranță pentru pietoni și clienții magazinului.

Se va instala de asemenea semnalizarea adecvată și informații direcționale pentru a ghida vehiculele spre zonele corespunzătoare de parcare și de aprovizionare, astfel încât să se evite ambiguitatea și confuzia la intrarea și ieșirea din parcarea supermagazinului. Prin implementarea acestor soluții, se are în vedere asigurarea unei funcționalități optime pentru accesul auto către noul spațiu comercial, minimizând în același timp impactul asupra comunității locale și asigurând o experiență pozitivă pentru clienții viitorului supermarket Penny.

Totodată, având în vedere direcțiile din Planul Urbanistic General (PUG) Cluj-Napoca din 2014, unde se propune lărgirea străzii Borhanciului la un profil nou de 18 metri, tip III.B care sa asigure o circulație mai fluidă, reducând riscul de ambuteiaje și creând o experiență de deplasare mai plăcută pentru șoferi și pentru rezidenții locali.

Suntem conștienți de necesitatea adaptării la noile cerințe urbanistice și dorim să contribuim activ la dezvoltarea sustenabilă a comunității. Prin urmare, ne angajăm să cedăm o suprafață de 720 mp din terenul nostru în vederea lărgirii străzii. Această cedare reprezintă nu doar un act responsabil din partea noastră, ci și un pas important în direcția creării unei infrastructuri rutiere moderne, capabile să răspundă eficient nevoilor actuale și viitoare ale comunității.

Este de așteptat ca, odată cu implementarea acestei propuneri, accesul către supermagazinul Penny, precum și circulația generală în zonă, să se desfășoare în condiții mult îmbunătățite. Aceasta va avea ca rezultat nu doar atragerea unui număr mai mare de clienți către magazin, ci

și creșterea gradului de satisfacție al rezidenților locali, datorită unui trafic mai puțin congestionat și unui mediu urban mai prietenos.

3.2.2. CIRCULAȚIA PIETONALĂ

În stadiul actual, lipsa trotuarelor pe frontul cu parcelele studiate ridică probleme serioase de siguranță pentru circulația pietonală, determinând rezidenții și vizitatorii să circule periculos de aproape de carosabil. Cu propunerea de investiție în dezvoltarea străzii Borhanciului și construirea supermagazinului Penny, punem accent pe îmbunătățirea infrastructurii pentru pietoni. Prin extinderea străzii și cedarea unei părți din terenul nostru, se va face loc nu doar pentru un carosabil mai larg, dar și pentru amenajarea de trotuare spațioase, care să permită circulația pietonală în condiții de maximă siguranță.

Astfel, după finalizarea lucrărilor, pietonii vor beneficia de un trotuar modern, bine iluminat și segregat corespunzător de zona carosabilă, asigurându-le un traseu sigur și plăcut. Acest lucru va încuraja de asemenea mersul pe jos ca modalitate de transport în zonă, având potențialul de a reduce și mai mult volumul de trafic auto.

Investiția în infrastructura pietonală va crea, de asemenea, un mediu urban mai atractiv, prietenos și sustenabil, sprijinind totodată dezvoltarea economică a întregii zone prin atragerea unui număr crescut de clienți și vizitatori.

3.2.3. CIRCULAȚIA VELO

În designul propus pentru infrastructura rutieră, am inclus o bandă dedicată pentru circulația velo. Aceasta va fi clar delimitată și segregată de carosabil, oferind cicliștilor un traseu sigur și eficient. Banda dedicată va asigura o conectare facilă între diferite zone de interes din oraș și va stimula utilizarea bicicletei ca mijloc de transport, reducând astfel emisiile poluante și congestionarea traficului auto.

Prin această investiție, dorim să promovăm un stil de viață activ și sustenabil, oferind locuitorilor și vizitatorilor o alternativă la vehiculele motorizate și sprijinind dezvoltarea unei comunități velo-friendly în Cluj-Napoca.

3.3. ECHIPARE EDILITARĂ

Magazinul va fi racordat și va beneficia de utilitățile existente în zonă. (alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă și canalizare).

Alimentarea cu apa rece se va face prin racordul de la rețelele existente în zonă. Soluția de alimentare cu apa a noului obiectiv se va alege în funcție de avizele de specialitate și de capacitatea rețelelor din zonă, comparate cu necesarul de apă pentru noua investiție.

Canalizarea menajera si canalizarea pluviala se va face prin racordul la rețeaua existentă în zona. Canalizarea pluvială colectată de pe suprafața platformelor de parcare se va trece printr-un separator de nisip și uleiuri minerale respectând prevederile NTPA 002-2002, după

care, împreună cu apele pluviale colectate de pe acoperișuri, se vor deversa în canalizarea existentă.

Alimentarea cu energie electrica se va face din rețeaua existentă în zonă.

Alimentarea cu gaze naturale - Nu este cazul. Ventilația, climatizarea și instalațiile de frig se vor realiza conform proiectelor de specialitate care sunt parte integrantă a proiectului de execuție cu detaliile aferente.

Pentru toate lucrările de construire propuse, depozitarea materialelor se face în suprafața de teren a beneficiarului, fără a incomoda vecinii si fără a ocupa căile de circulație.

Cluj-Napoca,

Octombrie 2023

întocmit,

arh. Marius TARAU

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
8186
Marius TĂRĂU
Arhitect cu drept de semnătură

S.C. BELETAGE S.R.L. CUI 30290445 J12/1545/2012 CLUJ-NAPOCA ROMÂNIA

coordonator,

arh. Mircea PURDEA

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Mircea Florin I. PURDEA
Arhitect
BDEF 6
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ