

FIȘA PROIECTULUI

<u>DENUMIREA LUCRĂRII</u>	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATA
<u>Amplasament</u>	mun. Cluj-Napoca, str. Arțarului, nr. 27, jud. Cluj
<u>Beneficiar</u>	SC Mirfo SRL rep. prin Zoltan Olti-Pășca mun. Comănești, str. Crinului, nr.15, jud. Bacău
<u>Proiectant</u>	TRANS FORM ARHITECTURA NV S.R.L. mun. Cluj-Napoca, str. Republicii nr. 81, ap. 7, jud. Cluj
<u>Faza de proiectare</u>	Plan Urbanistic Zonal
<u>Nr. documentație</u>	P1021/ 2021
<u>Data</u>	DECEMBRIE 2023

LISTĂ DE SEMNĂTURI PROIECTANȚI

PROIECTANT ARHITECTURĂ:

TRANS FORM ARHITECTURA NV S.R.L.

Str. Republicii nr. 81, ap. 7, mun. Cluj Napoca, jud. Cluj

PROIECTAT:

Arh. Vlad NEGRU

Arh. Alpar Gondos

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

„ ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATA ”

Prezenta documentației se întocmește la cererea **SC MIRFO SRL** reprezentat prin Zoltan Olti-Pașca și are ca obiect întocmirea unui P.U.Z. pentru investiția **“ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATA”**, terenul fiind situat pe **Str. Arțarului, Nr. 27, Mun. Cluj Napoca, Jud. Cluj, Romania**, identificat prin extras **NR. C.F: 252118 / NR. CAD: 252118** și plan de situație conform planșelor desenate.

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

DENUMIREA LUCRĂRII	:	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATA
AMPLASAMENT	:	mun. Cluj-Napoca, str. Arțarului, nr. 27, jud. Cluj
BENEFICIAR	:	SC Mirfo SRL rep. prin Zoltan Olti-Pașca mun. Comănești, str. Crinului, nr.15, jud. Bacău
PROIECTANT	:	TRANS FORM ARHITECTURA NV S.R.L. Str. Republicii, nr. 81, mun. Cluj Napoca, jud. Cluj
FAZA	:	Plan Urbanistic Zonal
NR. DOCUMENTAȚIE	:	1021/2021
DATA	:	DECEMBRIE 2023

1.2. Obiectul lucrării

- **Solicitări ale temei-program**

Terenul pe care se dorește intervenția mai sus menționată, se găsește pe teritoriul administrativ al mun. Cluj-Napoca, în intravilan, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice, conform certificatului de urbanism nr. 1738 din 03.08.2023.

Conform C.F. nr. 252118, dreptul de proprietate asupra imobilului aparține lui SC Mirfo SRL și are o Suprafață teren (din acte): 6200 mp. În prezent pe teren se află o construcție cu nr. C.F. 252118-C1.

Terenul este în proprietate privată, conform Tabel 1 – extrase C.F. :

TABEL 1 – extras C.F.

NR. CRT	PROPRIETAR	NR.CF.	NR.CAD.	S TEREN (mp)
1	SC MIRFO SRL	252118	252118	6200
	S total ce a generat PUZ-ul			6200

Se propun următoarele lucrări:

- Reparcelare teren;
- Realizare drum;
- Construire imobile de locuit;
- Realizare branșamente și racorduri la rețelele existente în zonă.
- Operațiuni notariale;

Tema-program pleacă de la prevederile PUG aferente UTR-ului în care amplasamentul este încadrat – **U.T.R. ULIU/PUZ – Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime.**

De asemenea, zona în care se află situat amplasamentul are un potențial imens de dezvoltare, atât din punct de vedere al poziției, cât și datorită tendinței populației de a se stabili în zonele mai puțin poluate și aglomerate ale Clujului.

Elementele aflate în vecinătatea zonei de studiu au avut, de asemenea, un aport important în conturarea temei – program. Faptul că aceasta se află pe strada Arțarului, în cartierul Buă Ziuă, aproape de zona centrală a mun. Cluj-Napoca, dar în zona de suburbie, a făcut oportună propunerea unui ansamblu de locuințe individuale și a unui spațiu verde public care să-l deservească.

Altfel spus, tema-program a avut un element generator important - prevederile PUG aferente UTR-ului în care amplasamentul este încadrat și contextul existent.

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată**

Conform C.U. nr. 1738 din 03.08.2023, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca, terenul se află în **U.T.R. ULiu – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban.**

Terenul în studiu se află amplasat pe teritoriul administrativ al mun. Cluj-Napoca, jud.Cluj, în intravilan.

Amplasamentul studiat este format dintr-o parcelă, aflată în proprietate privată, iar suprafața terenului ce face obiectul studiului conform C.F. nr. 252118 este de 6.200 mp.

Zona de studiu este mărginită:

- La est: proprietate privată nr. Cad. 282238, 328434
- La nord: str. Arțarului
- La sud: necadastrat
- La vest: proprietate privată nr. Cad. 28913, nr. Cad. 309862, nr. Cad. 309280

Parcela reglementată este amplasată într-una dintre zonele cu potențial de dezvoltare a mun. Cluj-Napoca. Zona propusă spre urbanizare se află într-o fâșie mai puțin dens construită, în plină dezvoltare a cartierului Bună Ziua. Zona beneficiază de o panoramă și însorire deosebită, fiind propice dezvoltării cu locuințe.

Zona se remarcă printr-o structură funcțională neînchegată, în care predomină locuințele individuale, edificate în jurul anilor 2000. În apropierea str. Arțarului s-au dezvoltat și funcțiuni mixte de locuire colectivă și spații comerciale.

Analizând vecinătățile amplasamentului studiat, se observă prezența a unui curs de apă, prezența clădirilor construite ca rezultat al urbanizării zonei. Prin urmare, funcțiunea propusă pentru amplasamentul studiat este binevenită, susținând dezvoltarea armonioasă și închegarea zonei.

Se propune elaborarea unui P.U.Z. pentru construirea unor locuințe individuale în U.T.R. Liu_Art cu regim de înălțime redus, P+1 și amenajarea unui spațiu verde.

Staționarea autovehiculelor, în cazul locuințelor, se va rezolva în interiorul parcelei.

Imobilele se vor racorda la rețelele existente în zonă.

Folosirea unui limbaj arhitectural coerent și asigurarea procentului de spații verzi amenajate pentru tot ansamblu va crește atractivitatea zonei.

Ansamblul propus este străbătut nord-sud de un drum cu profil de 9 metri (o banda pe sens, de 3m pentru trafic auto, trotuare de 1,5 m pe ambele părți), care pornește din str. Arțarului.

1.3. Surse de documentare

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

- P.U.G. Mun. Cluj-Napoca, întocmit de Universitatea Tehnică din Cluj-Napoca, aprobat cu HCL 493/22.12.2014.

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

- C.U. nr. 1738 din 03.08.2023
- Studiu topografic
- Avize solicitate prin Certificatul de Urbansim
- Aviz de oportunitate

Alte surse de documentare care au stat la baza propunerii:

- P.U.G. – Regulament local de urbanism - <https://primariaclujnapoca.ro/strategii-urbane/plan-urbanistic-general/regulament-local-de-urbanism/>

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

• Date privind evoluția zonei

Ca urmare a tendinței populației de a migra către zonele suburbane ale mun. Cluj-Napoca, din motive ce țin de aglomerație, poluare – în toate formele ei, fie că vorbim de noxe sau despre poluarea fonică, se poate observa un număr tot mai mare de familii care renunță la „viața la bloc” în favoarea unei case cu grădină într-o zonă suburbană. Întrucât zonele centrale și pericentrale, precum și vechile cartiere din municipiul Cluj – Napoca sunt deja supraaglomerate, soluția pentru mulți a fost orientarea către zonele mai retrase ale municipiului.

Amplasamentul studiat, conform PUG, este un teritoriu destinat construirii de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, în vederea generării unei zone cu funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale) cu o structură coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

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

Calitatea vieții este principalul obiectiv al strategiei locale de dezvoltare, iar o planificare spațială adecvată constituie una dintre principalele modalități de a obține o calitate adecvată a vieții. În general, persoanele care doresc să locuiască în cartiere plăcute, ecologice, prin care te poți plimba, accesibile și estetice, sunt cel mai adesea avantajate când interesul comunității este pus mai presus de cel al individului - respectiv, când reglementările de planificare spațială indică ce este permis și ce nu este permis într-o anumită zonă.

În prezent, zona nu este una încheagată sau dezvoltată uniform, se prezintă ca un mixaj între zonele în care predomină locuințele individuale, edificare în jurul anilor 2000.

- **Potențial de dezvoltare**

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

- **Localizare în oraș** – terenul este amplasat pe teritoriul administrativ al mun. Cluj-Napoca, în cartierul Bună Ziua, zonă în plină dezvoltare.
- **Aspecte ale accesului auto** – zona studiată are acces la str. Arțarului.
- **Dezvoltarea caracterului zonei** – Conform prevederilor P.U.G. Cluj-Napoca, caracterul propus este de zonă cu funcțiune de locuire cu regim redus de înălțime (predominant locuințe unifamiliale), cu o structură coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

Analizând vecinătățile amplasamentului studiat, se observă prezența câtorva imobile de locuințe individuale edificate în jurul anilor 2000. Modul de ocupare al parcelelor pe teren este izolat, cu retrageri laterale de minim h/2 și retrageri în aliniament de aproximativ 5m.

Folosirea unui limbaj arhitectural coerent și asigurarea procentului de spații verzi amenajate pentru tot ansamblul va crește atractivitatea zonei.

- **Posibilități de racordare la rețelele tehnico-edilitare** – ansamblul va fi racordat la toate rețelele de utilitate existente în zonă.

2.2.Încadrarea în localitate

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Terenul în studiu se află amplasat pe teritoriul administrativ al mun. Cluj-Napoca, jud.Cluj, în intravilan, în cartierul Bună Ziua, între zona centrală a municipiului și cartierul Becaș.

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

Parcela studiată se învecinează:

- La est: proprietate privată nr. Cad. 282238, 328434
- La nord: str. Arțarului
- La sud: necadastrat
- La vest: proprietate privată nr. Cad. 28913, nr. Cad. 309862, nr. Cad. 309280

Accesul pietonal și auto se realizează din str. Arțarului.

Alte elemente definitorii din punct de vedere urbanistic sunt:

- Vecinătatea străzii Arțarului
- Vecinătatea cursului de apă
- Vecinătatea cadrului construit existent
- Poziționarea în cadrul orașului

2.3. Elemente ale cadrului natural

- **Relieful**

Terenul în studiu se află amplasat pe teritoriul administrativ al mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, în intravilan, în cartierul Bună Ziua.

Panta terenului urcă până la mijlocul parcelei după ce coboară înspre sud-vest. Diferența de nivel este de aproximativ 3m, pe direcția NE-SV a terenului.

Amplasamentul studiat este format dintr-o parcelă, aflată în proprietate privată, iar suprafața terenului ce face obiectul studiului conform C.F. nr. 252118 este de 6.200 mp.

- **Rețeaua hidrografică**

Pe amplasamentul studiat sau în vecinătatea imediată a acestuia, nu există cursuri de apă.

- **Clima**

Clima localității este de tip continental moderat, specific regiunilor de deal. Clima este influențată de vecinătatea Munților Apuseni, iar toamna și iarna și de influențele atlantice de la vest. Trecerea de la iarnă la vară se face, de obicei, la sfârșitul lunii aprilie, iar cea de la toamnă la iarnă în luna noiembrie. 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 663 mm.

- **Riscuri naturale**

Perimetrul nu a suferit influențe tectonice de amploare.

Sub aspect seismic, zona este pasivă.

Intensitatea seismică ce caracterizează zona este cea de grad VI, scară MSK, în conformitate cu STAS 3684-71, amplasamentul aparținând zonei de intensitate 6, în baza SR 11.100/1-93.

În ceea ce privește proiectarea seismică, Normativul P 100/1-2013 indică zona de calcul seismic F, caracterizată prin $a_g=0,10g$.

2.4. Circulația

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

Accesul în zona studiată este de pe str. Arțarului.

Datorită densității scăzute a construcțiilor, drumul este adesea folosit ca alternativă de străbateră a orașului pe direcția nord-est și sud-vest, fapt care denotă o accesibilitate ridicată a zonei.

- **Capacități de transport, greutate 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**

Circulația pietonală are un flux redus, acesta fiind asigurat de către pietonii care locuiesc în cartier.

Circulația velo lipsește complet.

Circulația auto de pe str. Arțarului dispune de două benzi auto pe sens, care leagă cartierul Becăș de zona centrală a orașului Cluj-Napoca.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

Modul de ocupare al parcelelor pe teren este izolat, cu retrageri laterale de minim h/2 și retrageri în aliniament de aproximativ 5m.

- **Asigurarea cu spații verzi**

Spațiile verzi vor fi organizate astfel

Pentru U.T.R. Liu_Art – subzonă locuințe individuale:

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

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de față), minim 20% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Arborii înalți vor fi plantați la minim 2 m față de limitele de proprietate conform Art. 613, Cod Civil.

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.

Pentru U.T.R. S_Va_Art – Subzonă Verde – scuaruri, grădini cu acces public nelimitat

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 70% din suprafața totală a subzonei și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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.

- **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**

- Structură funcțională neîncheată
- Lipsa funcționării de servicii conexe funcționării de locuire
- Lipsa spațiilor verzi amenajate
- Aspectul neomogen al zonei

2.6. Echiparea edilitară

Terenul are posibilitatea racordării la rețelele de electricitate, canalizare și gaz.

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 poluanți de mediu.

2.8. Opțiuni ale populației

În prezent, zona se dorește a deveni o zonă de interes pentru construcția de locuințe, datorită amplasării oportune în suburbia municipiului Cluj-Napoca.

Dezvoltarea neomogenă a zonei a condus către o imagine de ansamblu neînchegată, zonele grupurilor de locuințe fiind răsfirate, iar multe dintre străzile de acces nu sunt la standardele corespunzătoare.

Ca strategie, Primăria Cluj-Napoca, prin P.U.G. - funcțiunile preconizate, precum și modul de ocupare a parcelelor, dorește să reglementeze modul de construire și de intervenție în zonă, respectiv aducerea acesteia la un nivel unitar, estetic, care respectă condițiile necesare pentru asigurarea unei bune calități a vieții rurale – echipare edilitară corespunzătoare, spații verzi, locuri de parcare, completarea mobilării zonei cu funcțiuni complementare celei de locuire.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Propunerea vizează realizarea intervenția în 2 zone de interes:

- Zona de interes 1 - construirea unui ansamblu de locuințe individuale P+1
- Zona de interes 2 – amenajarea zonei verzi existente în spații verzi - parcuri, grădini, cu acces public nelimitat ar ajuta la închegarea și uniformizarea zonei, precum și la îmbunătățirea calității vieții și creșterea atractivității.

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal s-a întocmit Analiza de distribuție a funcțiunilor, Analiza privind documentațiile aprobate adiacent zonei în studiu și Analiza privind populația cartierelor și a dotărilor de învățământ.

Concluzia analizelor:

Morfologia cartierului Bună Ziua, cu sectoare care sunt alimentate de străzi înfundate în str. Bună Ziua, a făcut ca funcțiunile să se grupeze de-a lungul colectoarei centrale. Acest lucru provoacă disfuncții cu privire la circulație, accesarea acestor funcțiuni organizate liniar crescând artificial traficul pe strada colectoare. Cu toate acestea, se remarcă în zona magazinului Lidl o grupare de funcțiuni mai importante, în această zonă existând premisa apariției unui centru de cartier, o dată cu realizarea galeriei comerciale din ansamblul STK / Green Square. Din punct de vedere al mixului funcțional, putem considera că zona este bine deservită, atât cu funcțiuni de învățământ, de comerț, de cult, cât și de sănătate – prin prezența mai multor cabinete medicale și prin premisa realizării unui ansamblu cu funcțiuni medicale – clinică, în continuarea Bon-Jour Residence.

Zona Bună Ziua este bine deservită de unități de învățământ existente, fiind disponibile locuri libere la toate nivelurile de învățământ o dată cu finalizarea noilor unități de învățământ aprobate în zonă. Totodată, dezvoltarea propusă cu 6 locuințe unifamiliale are un impact neglijabil asupra dezvoltării din zonă.

Analizând proiectele mari aprobate sau în curs de aprobare se poate observa cum zona studiată începe să primească funcțiuni complementare locuirii care cresc calitatea țesutului urban și a facilităților existente, cu programe arhitecturale și urbanistice de dimensiuni mari care vor reconfigura cartierele analizate prin introducerea unor noi centre, poli de interes în zonă.

Axa directoare a zonei este str. Fagului Conform prevederilor PUG, acesta urmează a fi regularizată de la profilul actual de 12 m la profilul III.E de 16 m.

Documentația urbanistică ce se prezintă spre avizare are în vedere:

- Reglementarea aspectelor operațiunii de urbanizare, conform prevederilor PUG aprobat prin HCL 493/22.12.2014.
- Valorificarea unui teren situat într-una dintre principalele zone ale orașului.
- Susținerea dezvoltării și a caracterului zonei, prin completarea zonei cu funcțiunile prevazute prin PUG.
- Folosirea unui limbaj arhitectural coerent și asigurarea procentului de spații verzi amenajate pentru tot ansamblu, ceea ce va crește atractivitatea zonei.

- Regimul juridic

Teren situat în intravilanul mun. Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

Parcela care a generat prezentul Plan Urbanistic Zonal este în proprietatea privată a beneficiarului, având o suprafață de 6.200 mp.

- Regimul economic

Folosința actuală a terenurilor este:

- „curți construcții” pe o suprafață de 6.200mp, conform extrasului CF atașat documentației.

Destinația zonei conform P.U.G.:

Amplasamentul studiat se află amplasat în U.T.R. ULiu – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

3.2. Prevederi ale P.U.G.

În Planul Urbanistic General al mun. Cluj-Napoca, teritoriu de reglement prin Avizul de Oportunitate este situat în U.T.R. ULiu – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Prevederile detaliate U.T.R.-ului se regăsesc în Certificatul de Urbanism nr. 1738 din 03.08.2023, anexat la prezenta documentație.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Prin instituirea subzonei S_Va_Art, se propune o zonă verde pentru ansamblul propus, care va putea fi folosită și de cei care nu locuiesc în ansamblu, fapt ce va crește atractivitatea zonei. Propunerea va avea un impact vizual minim și nu va produce poluare fonică sau de altă natură. Se va introduce un sistem de iluminat public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

3.4. Circulația

Accesul pietonal și auto pe parcelă se va realiza de pe latura nordică, din str.Arțarului.

Locurile de staționare pentru autovehicule au fost organizate strict în interiorul parcelei, în zona aferentă UTR Liu și au fost prevăzute conform regulamentului – 2 locuri de parcare pentru fiecare locuință.

3.5. Zonificarea funcțională

Se propune următoarea zonificare funcțională:

- Zonă de locuințe individuale, P+1.
- Zona verde, amenajarea zonei verzi existente în spații verzi - parcuri, grădini, cu acces public nelimitat ar ajuta la închegarea și uniformizarea zonei, precum și la îmbunătățirea calității vieții și creșterea atractivității.

Indici urbanistici

INDICI URBANISTICI PROPUȘI Liu_Art	
Instituire subzonă	Liu_Art - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban
Indicatori propuși	

P.O.T. max	35%
C.U.T. max	0,9
Nr. max. niveluri supraterane	3
Înălțime maximă cornișă	8m
Înălțime maximă coamă	12m
Spațiu verde pe sol natural (minim)	25%

INDICI URBANISTICI PROPUȘI S_Va_Art	
Instituire subzonă	S_Va_Art - Zonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat
Indicatori propuși	
P.O.T. max	50%
C.U.T. max	0,1
Nr. max. niveluri supraterane	1
Înălțime maximă cornișă	6m
Înălțime maximă coamă	9m
Spațiu verde pe sol natural (minim)	-

Calculul necesarului de parcări pentru suprafața reglementată:

Necesar locuri de parcare						
Parcelă	Funcțiune	Amprenta construită (mp)	Nivele	Arie utilă totală aproximativă (mp)	Necesar parcări auto	Necesar parcări biciclete
Parcela 1	Locuință individuală	151,80	2	188,85	2	-
Parcela 2	Locuință individuală	151,80	2	188,85	2	-
Parcela 3	Locuință individuală	151,80	2	188,85	2	-
Parcela 4	Locuință individuală	151,80	2	188,85	2	-
Parcela 5	Locuință individuală	151,80	2	188,85	2	-
Parcela 6	Locuință individuală	151,80	2	188,85	2	-
Total=					12	0

Calcul necesar parcări conform Anexei 2 la PUG Cluj-Napoca	1 loc / 100 mp AU funcțiune locuire
---	-------------------------------------

Din perspectiva parcelelor care au generat PUZ-ul, propunerea are următorul bilanț teritorial:

BILANT U.T.R.					
Nr. Crt.	UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
1	UTR Uliu	6.200,17	100,00%	0,00	0,00%
2	UTR Liu_Art	0,00	0,00%	5.467,88	88,19%
3	UTR S_Va_Art	0,00	0,00%	732,29	11,81%
TOTAL		6.200,17	100,00%	6.200,17	100,00%

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apă se va asigura prin branșarea la rețeaua de apă aflată pe str. Arțarului.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine – în acest sens se vor utiliza bazine de retenție îngropate sau sisteme de reinfiltrare lentă.

Canalizarea se va rezolva și acesta prin racordarea la sistemul de canalizare al mun. Cluj-Napoca aflat pe str. Arțarului. Apele pluviale vor fi colectate în bazine de retenție și folosite la stropirea vegetației.

Alimentare cu energie electrică: se va realiza prin branșarea la rețeaua electrică aflată pe str. Arțarului.

Alimentarea cu gaze naturale: se va face din rețeaua municipiului, rețea aflată pe str. Arțarului.

3.7. Protecția mediului

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

aer: poate apărea în timpul șantierului o posibilă sursă de poluare a aerului, care este izolată și de puțină intensitate. Pentru diminuarea impactului acestor factori se vor lua măsuri de prevenție în faza de proiectare prin organizarea de șantier. Posibile măsuri împotriva poluării ar fi stropirea cu apă a drumurilor de acces din amplasament în perioadele fără precipitații, spălarea roților vehiculelor la ieșire din amplasament, utilizarea vehiculelor și de utilaje ale căror emisii sunt conform reglementărilor în vigoare, oprirea motoarelor utilajelor în perioadele în care acestea nu sunt implicate în activitățile de construcție.

apa: apele rezultate în urma realizării proiectului sunt de tip menajer. Acestea vor fi deversate în sistemul de canalizare al municipiului. Apele pluviale vor fi deversate în emisarul dinspre partea vestică a terenului. Înainte de evacuarea apelor pluviale acestea vor trece prin deznisipator și separator de hidrocarburi.

sol: sursele de poluare posibile ale solului sunt doar ocazionale. Se vor prevedea prin proiect zone special amenajate pentru colectarea deșeurilor atât pe perioada șantierului prin proiectul de organizare de șantier cât și pe parcursul utilizării imobilelor. Pentru fiecare etapa a implementării proiectului se va prevedea un contract cu o firmă de salubritate.

zgomot: Sursele de poluare fonica sunt reprezentate de:

- autovehiculele și utilajele folosite pe perioada execuției;
- autovehiculele proprii ale viitorilor locatari;
- autovehiculele în tranzit

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

flora, fauna: amplasamentul studiat nu se află amplasat într-o zonă protejată, astfel că flora și 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.

Planul studiat se întinde pe o suprafață totală de 6200 mp, ceea înseamnă că impactul asupra mediului va fi de mică amploare. Planul creează cadru doar pentru proiectele privind realizarea imobilelor propuse, pentru asigurarea utilității necesare acestor imobile, amenajarea exterioară și a spațiilor verzi.

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 integrează în reglementările P.U.G. mun. Cluj-Napoca. Planul a fost corelat cu vecinătățile prin continuarea funcțiunilor și organizarea spațiilor exterioare.

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. Totuși, prin proiect se vor prevedea materiale moderne. Se vor folosi materiale de bună calitate pentru termoizolarea imobilelor astfel încât consumul de energie să fie cât mai redus. Se vor folosi sisteme de încălzire moderne cu surse alternative de consum. Deșeurile menajere rezultate vor fi colectate selectiv, pe patru fracții în spații amenajate.

d) problemele de mediu relevante pentru plan

Imobilul va fi racordat la rețelele edilitare existente în zonă – energie electrică, canalizare, apă menajeră și gaze naturale. Apele pluviale vor fi deversate în emisarul dinspre partea vestică a parcelei după ce au fost trecute de un separator de hidrocarburi și deznisipator.

Deșeurile rezultate în urma șantierului vor fi depozitate și ulterior transportate, conform prevederilor din autorizația de construire, în locuri special amenajate, pentru acest tip de deșeuri. La recepția finală a imobilelor terenul va fi predat curat și fără probleme din punct de vedere al deșeurilor. Pentru aceasta se va încheia un contract cu o firmă specializată de salubritate.

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

Lucrarea prezintă caracteristici comune de PUZ. PUG-ul mun. Cluj-Napoca prevede în zonă funcțiunile prevăzute prin plan, 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, prin amplasarea construcțiilor și utilizarea terenului pentru acest lucru.

b) Natura cumulativă a efectelor

Având în vedere sistemele de gestionare a deșeurilor și modul în care se vor asigura utilitățile, planul are efecte cumulate ce dau un impact redus asupra mediului.

c) natura transfrontieră a efectelor

Nu este cazul de natură transfrontieră.

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu

În faza de proiect de autorizare se vor lua toate măsurile de protecție prevăzute prin legislație începând

cu planurile de SSM, respectarea legislației caracteristice în vigoare funcțiunii propuse și organizarea de șantier.

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 6200 mp.

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, așa cum se poate vedea și din studiu geotehnic. Zona seismică nu pune probleme din acest punct de vedere pentru teren.

Amplasamentul studiat nu se află în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

ii) depășirea standardelor sau valorilor limită de calitate a mediului

Având în vedere funcțiunile propuse, nu se pune problema de depășirea 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 statut protejat recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.

3.8. Obiective de utilitate publică

- Nu este cazul

4.CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Concluzii – impactul dezvoltării la nivelul cartierului

Propunerea vizează realizarea intervenției în 2 zone de interes:

- Zona de interes 1 - construirea unui ansamblu de locuințe individuale P+1
- Zona de interes 2 – amenajarea zonei verzi existente în spații verzi - parcuri, grădini, cu acces public nelimitat ar ajuta la închegarea și uniformizarea zonei, precum și la îmbunătățirea calității vieții și creșterea atractivității.

Documentația urbanistică ce se prezintă spre avizare are în vedere:

- Reglementarea aspectelor operațiunii de urbanizare, conform prevederilor P.U.G. Mun. Cluj-Napoca, întocmit de Universitatea Tehnică din Cluj-Napoca, aprobat cu HCL 493/22.12.2014.
- Valorificarea unui teren situat într-una dintre principalele zone de dezvoltare ale municipiului
- Susținerea dezvoltării și a caracterului zonei, prin completarea zonei cu funcțiunile prevăzute prin PUG Cluj-Napoca
- Folosirea unui limbaj arhitectural modern coerent și asigurarea procentului de spații verzi amenajate pentru tot ansamblu, ceea ce va crește atractivitatea zonei

Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor

Implementarea obiectivelor enumerate mai sus se va face concomitent, finalizarea acestora fiind esențială pentru buna funcționare a ansamblului.

Dezvoltarea va fi în următoarele etape:

- Reparcelare teren;
- Realizare drum;
- Construire imobile de locuit;
- Realizare branșamente și racorduri la rețelele existente în zonă.
- Realizarea amenajărilor spațiilor verzi
- Operațiuni notariale;

Categorii de costuri:

Realizarea obiectivelor propuse prin prezentul plan, în interiorul zonei de reglementări, se va face **exclusiv pe baza investițiilor private.**

Data,

03.01.2024

Întocmit,

arh. Alpar Gondos

Verificat,

arh. Vlad Negru

