

FIȘA PROIECTULUI

Denumirea proiectului:	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN CONDITIILE LEGII NR 350/2001 ACTUALIZATĂ zona străzii Antonio Gaudi,16, mun.Cluj-Napoca, jud. Cluj, România
Beneficiar:	Chita Gheorghe Ioan
Proiectant:	Trans Form Arhitectura NV S.R.L. Republicii 81 7 Cluj Napoca Cluj 400489 România office@trf.ro / 0264 430 687
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Nr. Documentatie:	1176/2023
Data:	NOIEMBRIE 2024

LISTĂ DE SEMNĂTURI

PROIECTANT

Trans Form Arhitectura NV S.R.L.
str. Republicii, nr. 81, ap. 7, mun. Cluj Napoca,
jud. Cluj, România

PROIECTAT

arh. urb. Vlad Negru

arh. Andrei Niculaș

arh. Paula Popa

stud. arh. Petronela Broștic

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

„ ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN CONDITIILE LEGII NR 350/2001 ACTUALIZATĂ ”

Prezenta documentație se întocmește la cererea beneficiarului Chita Gheorghe Ioan, cu domiciliul în mun. Cluj-Napoca, str. Lunetei, nr.15, jud. Cluj.

Terenul în studiu este situat pe str. Zona strazii Antonio Gaudi, nr. 16, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, identificat prin extrase C.F. 324464, 355152, 355155, 356549 și planul de situație atașat documentației.

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

DENUMIREA LUCRĂRII	: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN CONDITIILE LEGII NR 350/2001 ACTUALIZATĂ
AMPLASAMENT	: str. Antonio Gaudi, nr. 16 , mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
BENEFICIAR	: CHITA GHEORGHE IOAN str. Lunetei, nr. 15, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
PROIECTANT	: TRANS FORM ARHITECTURA NV S.R.L. Str. Republicii, nr. 81, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
FAZA	: Plan Urbanistic Zonal
NR. DOCUMENTAȚIE	: 1176/2023
DATA	: NOIEMBRIE 2024

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. 2911 din 20.12.2022.

Dreptul de proprietate asupra imobilului: este conform tabelului 1 – tabel proprietari

În prezent, terenul este liber de construcții.

Investiția propusă vizează urbanizarea parcelelor în vederea construirii de locuințe individuale.

Terenurile sunt în proprietate privată, conform Tabel 1 – TABEL PROPRIETARI :

TABEL 1 – TABEL PROPRIETARI

NR. CRT	NR. C.F.	NR. CAD.	PROPRIETAR	SUPRAFAȚĂ TEREN
1	355155	355155	CHITA GHEORGHE IOAN	222
2	355152	355152	CHITA GHEORGHE IOAN	2.880
3	324464	324464	CHITA GHEORGHE IOAN	2.652
4	356549	356549	HAGIANU DUMITRU; HAGIANU OLIMPIA MARTA	71
SUPRAFAȚA TOTALĂ CE A GENERAT P.U.Z. =				5.825

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 P.U.G. Municipiului Cluj-Napoca aferente U.T.R.-ului în care amplasamentul este încadrat – **U.T.R. Uliu / P.U.Z. - 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 zona studiată este amplasată între strada Alexandru Macedonski și strada Antonio Gaudi, a făcut oportună conectarea străzilor anterior menționate și urbanizarea parcelelor în vederea propunerii unui ansamblu de locuințe individuale cu un spațiu verde public.

Altfel spus, tema-program a avut un element generator important - prevederile P.U.G. Municipiului Cluj-Napoca aferente U.T.R.-urilor în care amplasamentul este încadrat și contextul existent.

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

Conform C.U. nr. 2911 din 20.12.2023, 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 intravilanul municipiului.

Conform ridicării topografice întocmite, cota maximă a terenului studiat este de aproximativ +396,50 în partea nord estică, iar cota minimă este de aproximativ +376,25 în partea sud-estică a terenului. Astfel,

panta terenului scade spre porțiunea de sud-est având o diferență de nivel de aproximativ 20,25m.

Amplasamentul studiat este format din 3 parcele: C.F. 324464, 355152 ,355155 și 356549 aflate în proprietate privată, iar suprafața terenului ce face obiectul studiului este de 5.825 mp.

Zona de studiu este mărginită:

- la sud-vest – parcele private având nr. CAD. 268341, 264116 și domeniul public, strada Alexandru Macedonski
- la nord-vest – parcelă privată având nr. CAD. 11510/5
- la nord-est – parcele private având nr. CAD. 11510/7, 320327, 257494, 21681, 356549
- la sud-est – domeniul public, strada Antonio Gaudi

Parcela reglementată este amplasată într-una dintre zonele cu potential de dezvoltare a mun. Cluj-Napoca. Zona propusă spre urbanizare se află într-o fâșie mai puțin dens construită, în plină dezvoltare a cartierului Colonia Borhanci.

Zona se remarcă printr-o structură funcțională neînchegată, în care predomină locuințele individuale, edificate în jurul anilor 2005. În apropierea străzii Antonio Gaudi s-au dezvoltat și funcțiuni de locuire colectivă

Analizând vecinătățile amplasamentului studiat se observă prezența clădirilor construite ca rezultat al urbanizării zonei și prezența unor terenuri agricole – terenuri ce, cu siguranță, vor fi urbanizate în viitor. Prin urmare, funcțiunea propusă pentru amplasamentul studiat este binevenită, susținând dezvoltarea armonioasă și închegarea zonei. De asemenea prelungirea străzii Alexandru Macedonski conferă posibilitatea urbanizării loturilor de teren adiacente străzii Antonio Gaudi.

Se propune elaborarea unui P.U.Z. pentru construirea unor locuințe individuale în U.T.R. Liu_AG cu regim de înălțime redus, P+E+M și amenajarea unui spațiu verde dinspre vecinătatea vestică în U.T.R. Va_AG. 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 vest-est de un drum cu profil de 9 metri (două benzi de 3m pentru trafic auto, două trotuare de 1,5m pentru circulația pietonală), care pornesc din str. Antonio Gaudi și este racordată la drumul existent în partea vestică, str. Alexandru Macedonski.

1.3. Surse 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. 2911 din 20.12.2023
- Studiu topografic
- Avize solicitate prin Certificatul de Urbansim
- Aviz de oportunitate

Alte surse 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

Cartierul Colonia Borhanci a început să se dezvolte recent, 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 dipuse 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 2015. În apropierea str. Borhanciului s-au dezvoltat imobile mixte cu locuirea colectivă la etajele superioare și spații comerciale la parter.

• Potențial de dezvoltare

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

- **Localizare în oraș** – terenul este amplasat pe teritoriul administrativ al mun. Cluj-Napoca, în cartierul Colonia Borhanci, strada Antonio Gaudi, zonă în plină dezvoltare.

- **Aspecte ale accesului auto** – zona studiată are acces la str. Antonio Gaudi, stradă cu caracter colector ce este racordată la strada Romul Ladea și duce către zona centrală a mun. Cluj-Napoca prin strada Constantin Brâncuși.

- **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 2005. 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 Colonia Borhanci, între zona centrală a municipiului și centura Apahida-Vâlcele.

Panta terenului scade înspre sud-est.

- **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 sud-vest – parcele private având nr. CAD. 268341, 264116 și domeniul public, strada Alexandru Macedonski
- la nord-vest – parcelă privată având nr. CAD. 11510/5
- la nord-est – parcele private având nr. CAD. 11510/7, 320327, 257494, 21681, 356549
- la sud-est – domeniul public, strada Antonio Gaudi

Accesul pietonal și auto se realizează din str. Borhanci.

Alte elemente definitorii din punct de vedere urbanistic sunt:

- Vecinătatea străzii Antonio Gaudi
- 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 Colonia Borhanci, între zona centrală a municipiului și centura Apahida-Vâlcele.

Panta terenului scade înspre sud-est. Diferența de nivel este de aproximativ 20 m, pe direcția NV-SE a terenului.

Amplasamentul studiat este format din 4 parcele, conform tabel 1- tabel proprietari, aflate în proprietate privată, iar suprafața terenului ce face obiectul studiului este de 5.825 mp.

- **Rețeaua hidrografică**

În zonă se observă lipsa cursurilor 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.**

Zona studiată este conectată destul de bine la zona centrală a mun. Cluj-Napoca și la centura Apahida-Vâlcele prin str. Borhanci.

- **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. Antonio Gaudi dispune de două benzi auto pe sens și se observă lipsa transportului în comun. Cea mai apropiată stație de transport în comun este stația "Alverna Vest", amplasată pe strada Constantin Brâncuși, ce conectează cartierul Borhanci de zona centrală a orașului Cluj-Napoca prin liniile 18, 20, 32, 32B, 45 și M13.

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.

Analizând vecinătățile amplasamentului studiat, se observă potențialul de urbanizare al loturilor prin extinderea străzii Alexandru Macedonski.

- **Asigurarea cu spații verzi**

Spațiile verzi vor fi organizate astfel

Pentru U.T.R. Liu_AG – 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 aliniament (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. Va_AG – 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 spațiilor verzi amenajate
- Prezența unor suprafețe însemnate de terenuri agricole
- 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 poluați 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 neîncheată, zonele grupurilor de locuințe fiind răsfirate printre terenurile agricole, 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 acestora 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 intervenției în 3 zone de interes:

- Zona de interes 1 - construirea unui ansamblu de locuințe individuale P+E+M
- Zona de interes 2 – amenajarea zonei verzi existente în spații verzi - parcuri, grădini, cu acces public nelimitat ar ajuta la încheierea 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 și s-a studiat necesitatea diversificării zonei de locuire cu funcțiuni complementare.

Concluzia analizei:

Zona Borhanci este complet lipsită de unități școlare la toate nivelurile.

Situația urmează să fie remediată, HUB educațional în curs de proiectare, aprobat prin HCL 510/2022.

În rest structura funcțională are aspectul unei dezvoltări organice. O dată cu densificarea zonei și edificare în adâncime pornind de la Colonia Borhanci, la frontul principal apar funcțiuni de proximitate, de mici dimensiuni, respectiv comerț tip băcănie și decorațiuni interioare, cabinete medicale și veterinare și funcțiuni de servicii de întreținere corporală, la partere de bloc.

Este evident că odată cu dezvoltarea zonei, aceste funcțiuni vor trebui să crească în amploare, pentru acestea fiind nevoie de construcții dedicate în subzone urbanistice reglementate ca atare.

Analiza de accesibilitate a parcelei și tendințele de dezvoltare ale zonei a studiat urbanizarea zonelor adiacentei parcelei.

Concluzia analizei:

Din punct de vedere al documentațiilor de urbanism aprobate prin HCL în zona de influență, se pot observa doua componente principale, respectiv dezvoltarea de funcțiuni de interes public la str. Borhanci, cu POT max 60%, CUT max 2,2 și maxim 4 niveluri supraterane și rezidențial mic în adâncime, cu POT max 35%, CUT max 0,9 și maxim 3 niveluri supraterane.

Axa directoare a zonei este str. Antonio Gaudi. Conform prevederilor PUG, aceasta urmează a fi regularizată la profilul III.E de 16 m – stradă rezidențială colectoare. Cea mai apropiată stație de transport în comun este stația "Alverna Vest", amplasată pe strada Constantin Brâncuși, ce conectează cartierul Borhanci de zona centrală a orașului Cluj-Napoca prin liniile 18, 20, 32, 32B, 45 și M13.

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 prevăzute 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, conform tabel 1 – tabel proprietari, având o suprafață de 5.825 mp.

- Regimul economic

Folosința actuală a terenurilor este:

- „livada” pe o suprafață de 5.825mp, conform extraselor C.F. atașate 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. 2911 din 20.12.2023, anexat la prezenta documentație.

3.4. Valorificarea cadrului natural

Prin instituirea subzonei Va_AG, 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. Modernizarea circulației

Atât strada Antonio Gaudi cât și strada Alexandru Macedonski urmează a fi modernizate.

3.5. Zonificarea funcțională

Se propune următoarea zonificare funcțională:

- Zonă de locuințe individuale, P+E+M;
- 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_AG	
Instituire subzonă	Liu_AG - 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)	40%

INDICI URBANISTICI PROPUȘI S_Va_Bh	
Instituire subzonă	S_Va_Bh - Zonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat
Indicatori propuși	
P.O.T. max	5%
C.U.T. max	0,1
Nr. max. niveluri supraterane	1
Înălțime maximă cornișă	Nu este cazul
Înălțime maximă coamă	Nu este cazul
Spațiu verde pe sol natural (minim)	70%

Calculul necesarului de parcări pentru suprafața reglementată:

NECESAR PARCĂRI					
Parcelă	Funcțiune	Amprentă clădire (mp)	Etaje	Arie utilă aproximativă (mp)	Necesar parcări auto
Parcela 01	Locuință individuală	127	3	285,75	2
Parcela 02	Locuință individuală	127	3	285,75	2
Parcela 03	Locuință individuală	127	3	285,75	2
Parcela 04	Locuință individuală	127	3	285,75	2
Parcela 05	Locuință individuală	127	3	285,75	2
Parcela 06	Locuință individuală	127	3	285,75	2
				TOTAL=	12

Calcul necesar parcări conform Anexei 2 la PUG Cluj-Napoca	1 loc = AU < 100mp
	2 loc = AU > 100mp

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	ULiu	5.603	96,15%	0	0,00%
2	Liu	222	3,85%	0	0,00%
3	Liu_AG	0	0,00%	5288	90,65%
4	Va_AG	0	0,00%	537	9,35%
TOTAL		5.825	100,00%	5.825	100,00%

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

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

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. Antonio Gaudi.

Alimentare cu energie electrică se va realiza prin branșarea la rețeaua electrică aflată pe str. Antonio Gaudi.

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

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 5825 mp, ceea înseamnă că impactul asupra mediului va fi de mică amploare. Planul creează cadru doar pentru proiectele privind realizarea imobilelor propuse, pentru

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 funcțiilor 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. „

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 17740 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

NR. CRT.	BILANȚ CIRCULAȚIA TERENURILOR		EXISTENT		PROPUȘ	
	FORMA DE PROPRIETATE	UTILIZARE	SUPRAFAȚĂ	%	SUPRAFAȚĂ	%
1	Proprietate privată a persoanelor fizice și juridice	Locuințe individuale	5.825	100,00%	3.188	57,38%
2	Trecere din proprietate privată în Domeniul Public al Statului sau al UAT	Spații verzi publice	0	0,00%	537	6,58%
3	Trecere din proprietate privată în Domeniul Public al Statului sau al UAT	Drum public	0	0,00%	2.099	36,04%
TOTAL			5.825	100,00%	5.825	100,00%
TOTAL TEREN PROPUȘ SPRE TRECERE ÎN DOMENIUL PUBLIC						

NOTĂ: Dezmembrarea pentru cedarea suprafeței în domeniul public se va face după recepția lucrărilor finale de construcție.

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+E+M
- 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;