



MEMORIU DE PREZENTARE

A. INTRODUCERE

1. Date de recunoaștere a documentației

1.1. Denumirea obiectivului de investiție:

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, CONFORM LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATĂ, CU MODIFICĂRILE ȘI COMPLETĂRILE ULTERIOARE

1.2. Amplasamentul obiectivului și adresa:

MUN. CLUJ-NAPOCA, STRADA ANTONIO GAUDI NR. 2, JUD. CLUJ
NR. CAD. 279792

1.3. Proiectant general al lucrărilor:

S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L.
Mun. Cluj-Napoca, Calea Moșilor, nr. 100A, jud. Cluj

1.4. Beneficiarul lucrărilor:

CONGREGAȚIA SURORILOR MAICII DOMNULUI
Mun. Cluj-Napoca, str. Romul Ladea, nr. 6, jud. Cluj

1.5. Data elaborării P.U.Z.

AUGUST 2024

2. Obiectul P.U.Z.

2.1. Obiectul P.U.Z. constă în reglementarea terenului înscris în CF Nr. 279792, având Nr. Cad. 279792, în condițiile studierii acestuia în raport cu vecinătățile adiacente (zona strada Romul Ladea intersecție cu strada Antonio Gaudi). Conform prevederilor documentației de urbanism P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, documentație aprobată cu H.C.L. nr. 493/2014, modificată parțial și completată prin H.C.L. nr. 579/2018, terenul de reglementat (parceta având Nr. Cad. 279792) este încadrat preponderent în U.T.R. ULiu / PUZ (suprafața aferentă : 3258 m²) și parțial în U.T.R. Ve (suprafața aferentă: 742 m²). Obiectul prezentei documentații P.U.Z. constă în reglementarea terenului studiat prin instituirea unei subzone de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale - U.T.R. S_Is, cu funcțiunea predominantă de cult, pe porțiunea din terenul studiat încadrată actualmente în U.T.R. ULiu / PUZ, în scopul realizării pe această porțiune de teren a unui corp de clădire nou integrat în ansamblul arhitectural cu funcțiune de mănăstire existent pe parcela învecinată la nord, având Nr. Cad. 275625.

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului Congregația Surorilor Maicii Domnului, în vederea obținerii Avizului de Mediu, necesar realizării obiectivului propus pe terenul amplasat în mun. Cluj Napoca, strada Antonio Gaudi, nr. 2, jud. Cluj. Pentru această lucrare s-a obținut Certificatul de Urbanism nr. 2676 din 13.11.2023 și Avizul de Oportunitate nr. 25 din 29.01.2024.

2.2. Solicitări ale temei program

Tema de proiectare constă în elaborarea P.U.Z. în vederea instituirii pe terenul reglementat – parcela Nr. Cad. 279792 – a unei subzone de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale – U.T.R. S_Is, cu funcțiunea predominantă de cult, pe porțiunea din terenul studiat încadrată actualmente în U.T.R. ULiu/PUZ, în vederea construirii pe această porțiune de teren a unui imobil cu funcțiuni mixte (principală de cult), având regimul maxim de înălțime (1-3S)+P+4+R(M).

Prin prezenta documentație se stabilesc condițiile pentru:

- organizarea rețelei stradale adiacente terenului reglementat în conformitate cu reglementările de modernizare stradală prevăzute în documentația P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca, conform cărora străzile Romul Ladea și Antonio Gaudi sunt străzi de categoria a III-a (străzi colectoare) propuse spre lărgire la profil transversal de 18 m, respectiv 16 m;
- zonificarea și utilizarea funcțională a terenului reglementat, în conformitate cu legislația în vigoare, cu prevederile documentației P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca și cu tema de proiectare enunțată mai sus;
- organizarea urbanistic-arhitecturală prin stabilirea regimului de construire, stabilirea retragerilor minime ale construcțiilor propuse față de aliniament și față de limitele de proprietate laterale și posterioară, implicit stabilirea zonei construibile pe parcela reglementată;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere la străzile Romul Ladea și Antonio Gaudi, regim de înălțime maxim admis, P.O.T. maxim admis, C.U.T. zonei construibile);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare prin realizarea lucrărilor tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- stabilirea obiectivelor de utilitate publică;
- amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent și cu prevederile documentației P.U.G. al municipiul Cluj-Napoca prevăzute pentru terenuri încadrate în U.T.R. Ve – Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic.

2.3. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Conform prevederilor documentației P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca aprobată cu H.C.L. nr. 493/2014, modificat parțial și completat prin H.C.L. nr. 579/2018, terenul reglementat este încadrat preponderent în U.T.R. ULiu / PUZ (suprafața aferentă: 3 258 m²) și parțial în U.T.R. Ve (suprafața aferentă: 742 m²), conform P.U.G. municipiul Cluj-Napoca. Terenul reglementat are suprafața de 4000 m².

Prin P.U.G. municipiul Cluj-Napoca străzile Romul Ladea și Antonio Gaudi se încadrează în categoria a III-a (străzi colectoare) propuse spre lărgire la profil transversal de 18m, respectiv 16 m.

Terenul reglementat este grevat de sarcini privind regularizarea străzilor adiacente.

Alte restricții instituite asupra terenului reglementat;

- zonă de siguranță / de protecție a magistrelor de gaz metan;
- zonă arheologică protejată.

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



3. Surse documentare

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

- Documentația de Urbanism P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca, aprobată cu H.C.L. nr. 493/2014, modificată parțial și completată prin H.C.L. nr. 579/2018, cu Regulamentul Local de Urbanism aferent;
- Certificat de Urbanism nr. 2676 din 13.11.2023;
- Aviz de Oportunitate nr. 25 din 29.01.2024;
- Documentație cadastrală vizată de O.C.P.I. cuprinzând plan de încadrare în zonă, plan de situație cu inventar de coordonate Stereo 70 și proces verbal de recepție pentru P.U.Z.;
- Extras CF Nr. 279792 Cluj-Napoca.

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

- Aviz geotehnic preliminar;
- Aviz de amplasament COMPANIA DE APĂ SOMEȘ S.A.;
- Aviz de amplasament DELGAZ GRID S.A.;
- Aviz de amplasament DEER S.A.;
- Aviz de amplasament ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.;
- Aviz Direcția De Sănătate Publică a Județului Cluj;
- Act de reglementare al Agenției Naționale pentru Protecția Mediului Cluj;
- Aviz Primăria municipiului Cluj-Napoca – Direcția Tehnică – Serviciul Siguranța Circulației;
- Aviz Inspectoratul pentru Poliție Rutieră Cluj;
- Aviz S.N.T.G.N. Transgaz Mediaș – Exploatare teritorială Cluj-Napoca;

3.3. Alte surse de informații utilizate:

- date de analiză și opțiuni culese de proiectant în teren și consultare cu autoritățile locale cu privire la elementele de temă;
- date cu privire la modul de folosință a terenurilor, proprietatea asupra acestora, regim de înălțime etc.;
- date statistice.

3.4. Baza topografică

Suportul topografic este întocmit de ing. topograf Busiția Alex-Mihai. Documentația topografică cuprinde întreaga suprafață a terenului reglementat prin documentația P.U.Z. De asemenea, în suportul topografic se regăsesc informații cu privire la vecinătățile construite, drumuri și accese, precum și informații referitoare la existența rețelelor edilitare (canalizare, electricitate, gaze naturale).

3.5. Metodologia utilizată

Metodologia de lucru aplicată la elaborarea prezentului P.U.Z. este în conformitate cu "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal" – indicativ GM-010-2000, aprobat prin ordinul Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, nr. 176/N/16 august 2000.

3.6. Tema de proiectare

În prezent, terenul studiat este încadrat în U.T.R. ULiu / PUZ și U.T.R. Ve și se află în proprietatea privată a beneficiarului Congregația Surorilor Maicii Domnului. Terenul se învecinează la nord cu terenul având Nr. Cad. 275625 aflat de asemenea în proprietatea beneficiarului, pe care este edificat un ansamblu constructiv cu funcțiune de mănăstire.

Tema de proiectare pentru elaborarea prezentei documentații P.U.Z. se bazează pe solicitările beneficiarului Congregația Surorilor Maicii Domnului și constă în elaborarea P.U.Z. în vederea instituirii pe terenul reglementat – parcela Nr. Cad. 279792 – a unei subzone de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale – U.T.R. S_Is, cu funcțiunea predominantă de cult, pe porțiunea din terenul studiat încadrată actualmente în U.T.R. ULiu/PUZ, în vederea construirii pe acest teren a unui imobil cu funcțiuni mixte (principală de cult), având regimul de înălțime S+P (Biserică) S+P (Sală multifuncțională+funcțiuni dedicate publicului), respectiv D+P+2+M (zonă chilii și administrație). Tema de proiectare este în acord cu prevederile cuprinse în Certificatul de Urbanism 2676 din 13.11.2023 și cu condițiile prevăzute prin Avizul de Oportunitate nr. 25 din 29.01.2024 și prin celelalte avize și acorduri obținute.

Prin Avizul de Oportunitate nr. 25 din 06.02.2023 s-au stabilit:

- indicatorii urbanistici obligatorii:
 - pentru subzonă de instituții și servicii publice și de interes public:
 - P.O.T. max = 60%
 - C.U.T. max = 2,2
 - pentru zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic:
 - P.O.T. max = 1%
 - C.U.T. max = 0,01
- accesul auto și pietonale la amplasament se realizează actualmente în mod direct din strada Antonio Gaudi;
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei;
- asigurarea echipării edilitare a terenului reglementat se va realiza de către beneficiar, conform avizelor furnizorilor de utilități;
- toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi realizate de către inițiatorul P.U.Z. / beneficia, din fonduri proprii.



B. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

1. Evoluția zonei

1.1. Date privind evoluția zonei

Zona din care face parte terenul reglementat este situată în intravilanul mun. Cluj-Napoca, în partea central-sudică a localității, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice. Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), dezvoltată preponderent în ultimii 15 ani, ca urmare a dezvoltării multilaterale a localității și a expansiunii acesteia.

2. Încadrarea în localitate

2.1. Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul reglementat (parcele Nr. Cad. 279792) este situat în intravilanul mun. Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, și face parte din cvartalul ce este delimitat de strada Fagului la nord, străzile Romul Ladea și Antonio Gaudi la est, strada Alexandru Macedonski la sud și strada Arțarului la vest, conform Planului de încadrare în zonă anexat la prezenta documentație. În această zonă se regăsesc locuințe unifamiliale și colective, instituții și clădiri de servicii având regimul de înălțime cuprins între D+P+M și S+P+4.

2.2. Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.

Terenul reglementat prin P.U.Z. este înscris în CF Nr. 279792 Cluj-Napoca, are Nr. Cad. 279792, suprafața de 4000 mp și se află în proprietatea privată a inițiatorului prezentului P.U.Z. – Congregația Surorilor Maicii Domnului.

Terenul reglementat este amplasat în cvartalul delimitat de strada Fagului la nord, străzile Romul Ladea și Antonio Gaudi la est, strada Alexandru Macedonski la sud și strada Arțarului la vest. Funcțiunea dominantă a cvartalului din care face parte terenul este predominant rezidențială, existând de asemenea zone de instituții și servicii publice și de interes public dezvoltate adiacent străzilor Fagului și Romul Ladea.

Fondul construit existent în zona studiată nu are o însemnată valoare arhitecturală.

Terenul reglementat se află în relație cu localitatea prin intermediul străzilor Romul Ladea și Antonio Gaudi, acestea fiind străzi de categoria a III-a (colectoare) în cadrul rețelei de străzi existente în mun. Cluj-Napoca. Terenul este amplasat în frontul vestic al străzii Antonio Gaudi din care este direct accesibil, în vecinătatea intersecției străzilor Romul Ladea și Antonio Gaudi, care este amplasată adiacent colțului nord-estic al parcelei reglementate. Lungimea frontului parcelei reglementate este de 87,05 m.

Terenul studiat are o formă poligonală neregulată, laturile acestuia având următoarele dimensiuni:

- la est - 87,05 m (front la strada strada Antonio Gaudi și la strada Romul Ladea în dreptul intersecției acesteia cu strada Antonio Gaudi);
- la nord-vest - 101,14 m;
- la sud-vest - 87,43 m.

Vecinătățile terenului reglementat sunt:

- la est - terenuri aflate în proprietate publică având Nr. Cad. 338138 – strada Antonio Gaudi – și Nr. Cad. 338780 – strada Romul Ladea în dreptul intersecției cu strada Antonio Gaudi;
- la nord-vest - teren aflat în proprietate privată având Nr. Cad. 275625, proprietar Congregația Surorilor Maicii Domnului. Terenul are încadrarea funcțională U.T.R. Is_A (zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente) și U.T.R. Ve (zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic), conform prevederilor P.U.G. Municipiul Cluj-Napoca. De-a lungul limitei de proprietate comune între terenul reglementat și terenul cu Nr. Cad. 275625 este prevăzută conform P.U.G. zona funcțională încadrată în U.T.R. Ve, care se extinde pe ambele terenuri. Terenul cu Nr. Cad. 275625 învecinat la nord-vest are acces direct din strada Romul Ladea. Pe acest teren este edificat un ansamblu constructiv cu funcțiune de mănăstire;
- la sud-vest - terenuri aflate în proprietate privată având Nr. Cad. 318051 și Nr. Cad. 269572. Terenurile au încadrarea funcțională U.T.R. Liu (Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban), conform prevederilor P.U.G. Municipiul Cluj-Napoca. Acest teren învecinat la sud-vest are acces direct din strada Antonio Gaudi. Pe ambele terenuri sunt edificate câte o locuință unifamilială.

Avându-se în vedere situarea terenului reglementat față de străzile adiacente precum și forma în plan a acestuia, terenul este o parcelă comună, și nu de colț, având aliniament la strada Antonio Gaudi, inclusiv în dreptul intersecției acesteia cu strada Romul Ladea, și două limite de proprietate laterale. Parcela nu are limită de proprietate posterioară.

Terenul reglementat este grevat de sarcini privind regularizarea străzii Antonio Gaudi.

Alte restricții instituite asupra terenului reglementat;

- zonă de siguranță / de protecție a magistralelor de gaz metan;
- zonă arheologică protejată.

Din punct de vedere al echipării edilitare, zona studiată dispune de toate rețelele de utilități urbane (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telefonie).

Prin P.U.Z. se prevede echiparea edilitară completă a parcelei cu Nr. Cad. 279792.

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



3. Elemente ale cadrului natural

3.1. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale

Sub aspect topologic, relieful terenului reglementat este în general colinar, caracterizat de o declivitate a terenului cu panta de aprox. 9% pe direcția sud-vest – nord-est. Avizul geotehnic preliminar efectuat pentru documentația de față nu a pus în evidență fenomene geodinamice active (alunecări de teren, ravene).

Apa subterană nu a fost interceptată în cadrul lucrărilor de foraj realizate (până la adâncimea de 6 m).

Clima zonei este temperat continentală, temperatura medie anuală fiind de 8,3°C iar precipitațiile medii anuale de 650 mm.

Regimul eolian indică predominanța vânturilor estice în cursul primăverii și verii și a vânturilor estice și nord-estice în cursul toamnei și al iernii.

Adâncimea maximă de îngheț în zonă este de 0,80 m ÷ 0,90 m, conform STAS 6054/85.

Conform Normativului P 100-3/2019, perimetrul face parte din zona seismică „F”, caracterizată prin accelerația terenului $a_g = 0,10$ g și perioada de colț $T_c = 0,7$ sec.

4. Circulația

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

În cadrul rețelei de străzi publice a municipiului Cluj-Napoca, principalul acces în zona studiată care cuprinde terenul de reglementat se realizează prin intermediul străzilor Constantin Brâncuși, Romul Ladea și Antonio Gaudi, în această succesiune.

Prin P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca strada Constantin Brâncuși este încadrată în categoria a II-a, fiind o arteră principală, de legătură propusă pentru lărgire la ampriză de 25 m. În situația existentă este organizată cu 2 sensuri, câte o bandă de circulație, o bandă pentru parcuri și un trotuar pe fiecare sens, fiind insuficient dezvoltată în raport cu traficul care se realizează pe această stradă.

Străzile Romul Ladea și Antonio Gaudi se încadrează în categoria a III-a a străzilor de circulație (colectoare) și sunt propuse spre lărgire la profil transversal de 18m, respectiv 16 m. Ambele străzi sunt organizate în prezent cu 2 sensuri, câte o bandă de circulație pe sens și trotuare pe cel puțin una din laturile străzii, cu întreruperi locale, fiind de asemenea insuficient dezvoltate în raport cu traficul care se realizează pe această stradă și în privința circulației pietonale.

Terenul reglementat prin P.U.Z. de față este amplasat în vecinătatea intersecției străzilor Romul Ladea și Antonio Gaudi și în frontul estic al străzii Antonio Gaudi. În situația existentă, pe terenul studiat este amenajat un acces auto și un acces pietonal în dreptul intersecției menționate, acces care este utilizat în mod curent și are lățimea de 4,27 m. Terenul studiat este actualmente liber de construcții. Accesul existent prezintă problema supraglomerării ocazionale a intersecției străzilor Romul Ladea și Antonio Gaudi și a îngreunării circulației auto în această intersecție.

5. Ocuparea terenurilor

5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Terenul reglementat este amplasat în cvartalul delimitat de strada Fagului la nord, străzile Romul Ladea și Antonio Gaudi la est, strada Alexandru Macedonski la sud și strada Arțarului la vest. Fondul construit existent este reprezentat de locuințe unifamiliale, semicolective și colective, instituții și servicii publice și de interes public. Cvartalul este traversat pe direcția vest-est de o zonă verde (culoar) aferentă unui curs de apă care nu mai există. Parcela cu Nr. Cad. 279792 ce face obiectul reglementărilor prezentei documentații P.U.Z. este liberă de construcții și este încadrată în categoria de folosință curți construcții.

5.2. Relaționări între funcțiuni

Funcțiunea dominantă a zonei (cvartalului) din care face parte terenul reglementat este predominant rezidențială, existând de asemenea zone de instituții și servicii publice și de interes public dezvoltate adiacent străzilor Fagului și Romul Ladea. Cele două funcțiuni prezente în zonă nu se află în conflict ca urmare a regimului de construire deschis și a suprafețelor mari ce caracterizează terenurile aferente instituțiilor și serviciilor.

5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

În prezent, gradul de ocupare cu fond construit a parcelelor cuprinse în zona studiată este de cca 80%. Terenul reglementat având Nr. Cad. 279792 este liber de construcții.

5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

În zona studiată, fondul construit nu prezintă o valoare arhitecturală însemnată.

5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Caracterul zonei și în mod special al vecinătăților acesteia este actualmente preponderent rezidențial. Zona studiată prezintă o tendință de dezvoltare a funcțiunilor de servicii și terțiare.

5.6. Asigurarea cu spații verzi

În prezent, zona studiată dispune de spații verzi mai mult sau mai puțin amenajate. Spațiile verzi amenajate sunt reprezentate de grădinile aferente parcelelor pe care sunt edificate construcții și de o porțiune din culoarul verde amenajat de-a lungul cursului de apă care nu mai există în prezent. Parcela liberă de construcții se prezintă ca și un spațiu verde amenajat în scopul beneficiarului (grădină cu spații verzi de tip gazon și pomi fructiferi).

5.7. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Sub aspect geotehnic, zona studiată nu se află sub risc de fenomene geodinamice active (alunecări de teren, ravene). Apa subterană nu a fost interceptată în cadrul lucrărilor de prospectare geologică a terenului.

5.8. Principalele disfuncționalități

În zonă nu sunt semnalate disfuncționalități majore care să aducă deservicii funcțiunii și conformării zonei.



6. Echipare edilitară

- 6.1. Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale)

Zona beneficiază de toate dotările de infrastructură (rețele de alimentare cu apă, gaze naturale, energie electrică, telefonie, canalizare). Pentru racordarea la rețelele de utilități urbane existente nu sunt necesare extinderi ale acestora.

7. Probleme de mediu

- 7.1. Relația cadrul natural – cadrul construit

Funcțiunea de cult propusă nu generează noxe, zgomot sau alți factori de poluare a mediului.

- 7.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Conform Avizului geotehnic preliminar elaborat pentru obiectivul P.U.Z. de față, amplasamentul studiat din care face parte terenul de reglementat nu prezintă riscuri antropice. De asemenea, amplasamentul nu prezintă risc de posibile alunecări de teren.

- 7.3. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

Principalul acces în zona studiată care cuprinde terenul de reglementat se realizează din străzile Constantin Brâncuși, Romul Ladea și Antonio Gaudi.

Din punct de vedere al infrastructurii (căi de comunicații, rețele de echipare edilitară), nu există puncte sau zone care să prezinte riscuri din punct de vedere al mediului pentru zona studiată.

- 7.4. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

În zona studiată nu se găsesc valori de patrimoniu din punct de vedere arheologic sau istoric care să necesite protecție.

- 7.5. Evidențierea potențialului balnear și turistic

În zona studiată nu se regăsesc resurse subterane sau posibile atracții turistice.

C. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Climatul amplasamentului studiat se încadrează în clima temperat continentală, adâncimea maximă de îngheț fiind de 0,80 m ÷ 0,90 m, conform STAS 6054/77.

Amplasamentul se încadrează în zona seismică de calcul „F” conform hărții de zonare seismică din Codul de proiectare seismică indicativ P100-1/2013, având coeficientul seismic $a_g = 0,10 g$ și valoarea perioadei de colț $T_c = 0,7$ sec.

Ca urmare a prospecțiunilor și evaluării geotehnice realizate și consemnate în Avizul geotehnic preliminar atașat la documentație, amplasamentul se încadrează în categoria geotehnică 1, cu risc geotehnic redus, iar terenul de fundare în categoria terenurilor bune de fundare, conform Normativului privind documentațiile tehnice pentru construcții, indicativ NP 074-2014.

Relieful terenului în zona amplasamentului este în general colinar, amplasamentul fiind situat pe un versant cu expunere nord-estică, având panta de cca 9%.

În zona amplasamentului nu sunt semnalate fenomene geodinamice active (alunecări de teren, ravene). Apa subterană nu a fost interceptată în cadrul lucrărilor de foraj realizate – până la adâncimea de 6 m.

2. Prevederi ale P.U.G.

În conformitate cu P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, terenul reglementat prin prezentul P.U.Z. (parceta având Nr. Cad. 279792) este încadrat preponderent în U.T.R. ULiu / PUZ (suprafața aferentă: 3258 m²) și parțial în U.T.R. Ve (suprafața aferentă: 742 m²).

În urma analizei urbanistice, arhitecturale și socio-economice, a condițiilor de amplasament din teren, a vecinătăților și a cadrului natural existent pe terenul studiat, se consideră oportună o abordare a dezvoltării urbane pentru terenul reglementat continuând caracterul funcțional al zonei de instituții și servicii publice instituit pe terenul învecinat la nord-vest, pe care este edificat un ansamblu constructiv cu funcțiunea de cult.

Pe terenul reglementat se propune instituirea unei subzone de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale – U.T.R. S_{1s}, cu funcțiunea predominantă de cult, pe porțiunea din terenul reglementat încadrată în situația existentă în U.T.R. ULiu / PUZ.

Ansamblul constructiv propus pe terenul reglementat va avea funcțiunea predominantă de cult și se va realiza în regim de construire izolat. Imobilul va avea regimul de înălțime S+P (Biserică) S+P (Sală multifuncțională+funcțiuni dedicate publicului), respectiv D+P+2+M (zonă chilii și administrație).

Fondul construit existent în zona studiată nu are o însemnată valoare arhitecturală, și nu impun condiționări particulare în legătură cu acesta.

Rețeaua stradală existentă în zonă cuprinde străzile Constantin Brâncuși, Romul Ladea și Antonio Gaudi.

Strada Antonio Gaudi reprezintă principala cale de circulație publică din care se realizează accesul pe terenul reglementat. Prin P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca străzile Romul Ladea și Antonio Gaudi sunt reglementate în scopul lărgirii profilurilor acestora la ampriză de 18 m, respectiv 16 m, în scopul preluării fluxului de trafic preconizat prin dezvoltarea urbanistică a zonei.

Din punct de vedere al echipării edilitare, zona studiată corespunde și în situația existentă necesităților de echipare edilitară impuse prin P.U.G. municipiul Cluj-Napoca, dispunând deja de toate rețelele de utilități urbane (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telefonie).



3. Valorificarea cadrului natural

Se valorifică facilitățile determinate de caracteristicile terenului în pantă și condițiile optime de fundare și prin conformarea construcției propuse ca și regim de înălțime, configurare volumetrică.

Se menține încadrarea funcțională pentru suprafața de teren încadrată în U.T.R. Ve. În etapa de construire pentru realizarea obiectivului propus se preconizează realizarea unor amenajări peisagere pe terenul studiat, în mod special pe suprafața de teren încadrată în U.T.R. Ve în acord cu funcțiunea propusă.

4. Modernizarea circulației

În conformitate cu prevederile P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, pe terenul reglementat având Nr. Cad. 279792 se va rezerva o fâșie de teren cu suprafața de 392 m² adiacent limitei de proprietate estică cu domeniul public, în scopul regularizării străzilor Romul Ladea și Antonio Gaudi și lărgirii profilurilor acestora la ampriză de 18 m, respectiv 16 m, precum și în scopul unei mai bune organizări a intersecției celor două străzi.

Din punct de vedere al modernizării circulației pe străzile adiacente amplasamentului studiat, prin prezentul P.U.Z. se propun următoarele reglementări:

- relocarea accesului auto existent în vecinătatea colțului nord estic (a.î. acesta să nu se afle la o distanță mai mică de 15 m față de intersecția străzii Antonio Gaudi cu str. Romul Ladea) și redimensionarea acestuia la 6 m;
- realizarea unui acces auto secundar în vecinătatea colțului sud-estic al parcelei (care va fi utilizat ocazional);
- se vor organiza două accesuri pietonale pe parcelă, în dreptul accesurilor auto.

Organizarea circulației autovehiculelor în interiorul parcelei se va realiza în dublu sens astfel încât atât intrarea cât și ieșirea autovehiculelor pe / de pe parcelă să se realizeze cu fața.

Accesul auto nou propus cu lățimea de 6 m permite intrarea și ieșirea simultană a autovehiculelor pe / de pe parcelă. Nu este necesară amplasarea de semafoare și indicatoare, precum și prevederea de locuri de așteptare pentru autovehicule special amenajate în dreptul accesului auto nou propus pe parcelă sau în incinta acesteia.

Calculul numărului necesar de locuri de parcare conform Anexei nr. 2 la Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. Municipiul Cluj-Napoca aprobat cu H.C.L. nr. 493 din 22.12.2014:

Funcțiuni de cult:

- Biserici : 1 loc de parcare la 20 de locuri pentru biserici fără arondare parohială;
- Alte funcțiuni de cult : numărul locurilor de parcare va fi stabilit în funcție de specific, dar nu mai puțin de 5 locuri de parcare.

Staționarea autovehiculelor se va organiza exclusiv în interiorul parcelei, în parcajul amplasat la sol având capacitatea de 12 locuri de parcare, din care:

- 10 locuri de parcare obișnuite;
- 2 locuri de parcare pentru persoane cu dizabilități.

Locurile de parcare vor avea dimensiunile conform normelor în vigoare.

5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Propunerile de reglementare urbanistică cuprinse în prezentul P.U.Z. cuprind instituirea unei subzone de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale – U.T.R. S_Is, cu funcțiunea predominantă de cult, pe porțiunea din terenul reglementat încadrată în situația existentă în U.T.R. ULiu / PUZ. Suprafața de teren Conform cerințelor P.U.G. municipiul Cluj-Napoca, cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, se menține încadrarea funcțională pentru suprafața de 742 m² din terenul reglementat încadrată în situația existentă în U.T.R. Ve.

BILANȚ TERITORIAL				
UTILIZAREA TERENULUI	EXISTENT		PROPUS	
	m ²	%	m ²	%
Teren încadra în UTR ULiu/PUZ	3 258	81.45	0	0
Teren încadrat în UTR S_Is*	0	0	2 866	71.65
Teren încadrat în UTR Ve*	742	18.55	742	18.55
Teren destinat lărgirii străzii existente	0	0	392	9.80
TOTAL	4 000	100	4 000	100
S verde minim pe sol natural	20%			
POT maxim admis pentru UTR S_Is*	60%			
CUT maxim admis pentru UTR S_Is*	2.2			
POT maxim admis pentru UTR Ve*	1%			
CUT maxim admis pentru UTR Ve*	0.01			

Prin Avizul de Oportunitate nr. 25 din 29.01.2024 emis de Primăria municipiului Cluj-Napoca se certifică posibilitatea instituirii prin prezentul P.U.Z. aflat în curs de elaborare a unei subzone de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale – U.T.R. S_Is, cu funcțiunea predominantă de cult.

Pe terenul reglementat, pe porțiunea de teren încadrată conform prevederilor prezentului P.U.Z. în U.T.R. S_Is se va admite construirea unei construcții sau a unui ansamblu de construcții independente, în regim de construire deschis, cu retragere față de aliniament.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras în punctul cel mai înalt de la cota terenului natural nu va depăși 18 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras în punctul cel mai înalt de la cota terenului natural nu va depăși 25 m.

Regimul de înălțime maxim admis va fi (1-3S)+P+4+M(R), adică maxim șase niveluri supraterane.

În condițiile date de forma parcelei reglementate, organizarea zonelor funcționale – U.T.R. S_Is și U.T.R. Ve – în situația propusă pe parcela reglementată și suprafețele aferente acestora, precum și vecinătățile terenului în situația propusă, se propun următoarele retrageri ale construcțiilor față limitele de proprietate:

- minim 3 m față de aliniamentul nou propus rezultat prin rezervarea fâșiei de teren cu suprafața de 392 m² adiacentă limitei de proprietate estică (cu strada Antonio Gaudi);
- minim 4,5 m, cu respectarea distanței minime egală cu jumătate din înălțimea clădirii, față de limita de proprietate laterală sud-vestică, în dreptul căreia parcela reglementată se învecinează cu U.T.R. Liu existent instituit prin P.U.G. pe parcelele amplasate la sud-vest de parcela reglementată;



- minim 4,5 m, cu respectarea distanței minime egală cu jumătate din înălțimea clădirii, față de limita de proprietate laterală nord-vestică, cu respectarea suprafeței fâșiei din terenul reglementat încadrată în situația existentă și propusă în U.T.R. Ve.

Imobilul propus va avea o arhitectură modernă cu acoperiș de tip șarpantă.

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului:

Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public

P.O.T. maxim = 60%

C.U.T. maxim = 2,2

Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

P.O.T. maxim = 1%

C.U.T. maxim = 0,01

6. Dezvoltarea echipării edilitare

6.1. Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă se va face prin racordarea la rețeaua publică existentă în zonă, conform avizului eliberat de Compania de Apă Someș.

6.2. Canalizare

Evacuarea apelor uzate menajere se va face conform avizului eliberat de COMPANIA DE APĂ SOMEȘ S.A, către rețeaua de canalizare menajeră existentă în zonă.

Apele pluviale vor fi captate printr-un sistem de rigole și tuburi colectoare, și vor fi canalizate și evacuate separat față de apele menajere, prin racordare la rețeaua publică de colectare a apelor pluviale existentă.

6.3. Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua publică de electricitate existentă în zonă, în conformitate cu reglementările din avizul eliberat de DEER S.A. Sucursala Cluj-Napoca.

6.4. Alimentare cu căldură

Asigurarea agentului termic pentru încălzirea spațiilor din imobilul propus se va realiza printr-o centrală termică proprie amplasată în spațiul tehnic organizat în cadrul imobilului propus.

6.5. Alimentare cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin racordarea la rețeaua publică existentă în zonă, conform avizului eliberat de DELGAZ GRID S.A.

6.6. Gospodărire comună

Gestionarea evacuării deșeurilor atât pe perioada execuției cât și pe toată perioada funcționării construcției se va face prin contract cu firma de salubritate.

7. Protecția mediului

7.1. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.)

Datorită faptului că funcțiunea propusă pentru terenul reglementat va fi de subzonă de instituții și servicii publice și de interes public, funcțiunea predominantă fiind de cult, natura activităților desfășurate în cadrul construcțiilor propuse va fi nepoluantă. Calitatea apei care va rezulta prin exploatarea construcției propuse nu va fi expusă degradării sau infestării chimice și nu vor exista emisii poluante. Nu sunt necesare măsuri suplimentare de protecție a calității apei în acest sens.

7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale

Conform prevederilor P.U.G. Cluj-Napoca, zona studiată nu prezintă riscuri naturale.

Lucrările de prospectare geotehnică efectuate pe amplasamentul studiat pentru documentația de față nu au pus în evidență fenomene dinamice active (alunecări de teren, eroziune, inundații).

Proiectarea construcțiilor și a amenajărilor se va face în concordanță cu prevederile studiului geotehnic întocmit în faza de autorizare a construire obiectivului de către un inginer geolog atestat, care va fi verificat la exigența Af conform Normativului privind documentațiile geotehnice pentru construcții indicativ NP 074-2014.

7.3. Epurarea și preepurarea apelor uzate

Construcția propusă va fi racordată la rețeaua publică de canalizare a apelor uzate de tip menajer. Apele pluviale vor fi captate printr-un sistem de rigole și tuburi colectoare și racordate la rețeaua de colectare a apelor pluviale existentă.

7.4. Depozitarea controlată a deșeurilor

Depozitarea deșeurilor rezultate prin lucrările de execuție a construcției se va realiza în interiorul parcelei reglementate, pe o platformă sau într-un spațiu special amenajat destinat colectării deșeurilor, iar evacuarea acestora se va realiza de către firme specializate, prin contract de salubritate.

Deșeurile rezultate în urma activităților desfășurate în cadrul exploatării imobilului propus se vor depozita pe o platformă sau într-un spațiu special amenajat (punct gospodăresc), cu posibilitate de depozitare selectivă și de ventilare naturală și cu acces din spațiul public. Evacuarea deșeurilor se va realiza prin contract de salubritate cu firme specializate.

7.5. Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.

Întreaga suprafață de teren va fi amenajată corespunzător, prin realizarea de alei pentru circulație auto și pietonală, respectiv de spații verzi amenajate, neexistând astfel terenuri degradate.

Intervențiile vor urmări, pe lângă aspectele tehnice, asigurarea coerenței imaginii urbane, reabilitarea amenajărilor, a plantațiilor, ameliorarea peisajului și a mediului.

7.6. Organizarea sistemelor de spații verzi

Se propune realizarea de spații verzi amenajate pe porțiunea de teren încadrată în situația propusă în U.T.R. S_Is, în afara suprafețelor ocupate de ansamblul constructiv propus și de trotuarele și aleile de circulație pietonală și auto. Nu se vor lăsa spații libere neamenajate.

7.7. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este necesară instituirea unor zone protejate, deoarece în zonă nu există valori de patrimoniu care să necesite protecție.

7.8. Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

Terenul reglementat este liber de construcții, fiind actualmente un spațiu verde amenajat în scopul beneficiarului (grădină cu spații verzi de tip gazon și pomi fructiferi). Terenul nu a fost folosit în scop de depozitare sau pentru exploatare de orice fel, prin urmare nu sunt necesare lucrări de refacere peisagistică și de reabilitare urbană.

7.9. Valorificarea potențialului turistic și balnear

Zona studiată nu deține potențial turistic și balnear care să poată fi exploatat.

7.10. Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

Nu s-au evidențiat disfuncționalități în domeniul rețelelor edilitare existente în zonă. Imobilul propus se va racorda la rețelele de utilități urbane existente în zonă, fără a produce disfuncționalități.



8. Obiective de utilitate publică

Zona studiată prin prezenta documentație P.U.Z. (și terenul reglementat) este situată în intravilanul municipiului Cluj-Napoca.

Terenul reglementat se află în proprietatea privată a beneficiarului și inițiatorului prezentului P.U.Z. – Congregația Surorilor Maicii Domnului, are suprafața de 4000 mp și se identifică prin C.F. Nr. 279792, Nr. Cad. 279792.

Prin propunerile cuprinse în prezenta documentație, se va rezerva pe terenul reglementat o fâșie de teren cu suprafața de 392 mp, adiacentă limitei de proprietate estică, spre domeniul public, în scopul regularizării străzilor Romul Ladea și Antonio Gaudi și lărgirii profilurilor acestora la ampriză de 18 m, respectiv 16 m, precum și în scopul unei mai bune organizări a intersecției celor două străzi.

Toate costurile generate de investițiile preconizate prin prezentul P.U.Z. vor fi suportate exclusiv de către beneficiarii lucrării.



D. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezenta documentație P.U.Z. a fost întocmită la solicitarea investitorului și beneficiarului lucrărilor de investiții Congregația Surorilor Maicii Domnului, pe baza Certificatului de Urbanism emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca în scopul propus și în conformitate cu reglementările documentației P.U.G. municipiul Cluj-Napoca cu Regulamentul Local de Urbanism aferent și cu respectarea condițiilor prevăzute în Avizul de Oportunitate nr. 25 din 29.01.2024.

Prin documentația de față se propune reglementarea terenului având Nr. Cad. 279792, înscris în C.F. Nr. 279792, în sensul instituirii unei subzone de instituții și servicii publice și de interes public pe întreaga suprafață din terenul reglementat care nu este încadrată actualmente în U.T.R. Ve. Pentru porțiunea de teren încadrată actualmente în U.T.R. Ve se menține încadrarea funcțională și în situația propusă.

Accesul auto pe parcelă în situația propusă se va asigura din str. Antonio Gaudi (pe limita de proprietate estică), prin relocarea accesului auto existent în vecinătatea colțului nord estic (a.î. acesta să nu se afle la o distanță mai mică de 15 m față de intersecția străzii Antonio Gaudi cu str. Romul Ladea) și redimensionarea acestuia la 6 m și realizarea unui acces auto secundar (acces ocazional) în vecinătatea colțului sud-estic al parcelei. Se vor organiza două accesuri pietonale pe parcelă, în dreptul accesurilor auto.

Propunerile de reglementare urbanistică au fost elaborate în scopul edificării pe terenul reglementat a unui ansamblu constructiv cu funcțiunea predominantă de cult.

Șef de proiect I

Arh. Sorin Scripcariu

