

FIȘA PROIECTULUI**DENUMIREA LUCRĂRII**

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - SCHIMBARE FUNCȚIUNE
ÎNCADRARE URBANISTICĂ DIN (L2)- SUBZONĂ DE LOCUIRE INDIVIDUALĂ ÎN
(IS1) SUBZONĂ INSTITUȚIILOR ȘI SERVICIILOR DE INTERES GENERAL**

Amplasament

str G-ral Grigore Bălan. Nr.34, Bistrița, județ BN

Beneficiar

E&G IMOBILIARE SRL
str. Liviu Doru Bindea, nr. 125, Săliștea de Sus, județ Maramureș

Proiectant

TRANS FORM S.R..L
Str. Onisifor Ghibu nr.12, Cluj-Napoca, jud. Cluj

Faza de proiectare

Plan Urbanistic Zonal

Nr. documentație

1049/ 2021

Data

SEPTEMBRIE 2021

LISTĂ DE SEMNĂTURI PROIECTANȚI**PROIECTANT ARHITECTURĂ:**

TRANS FORM S.R..L
Str. Onisifor Ghibu nr.12, Cluj-Napoca, jud. Cluj

Arh. Vlad NEGRU

PROIECTAT:

Arh. Ioana OLTEAN

Arh. Oana AVRAM

Arh. Simona ZINCA

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

Prezenta documentație se întocmește la cererea beneficiarului, E&G IMOBILIARE SRL , având sediul social în Săliștea de Sus, str. Liviu Doru Bindea, nr. 125, județ Maramureș, cod de identificare fiscală RO42721959, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J24/739/2020, reprezentată legal prin administrator Font Anuța și are ca obiect **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - SCHIMBARE FUNCȚIUNE ÎNCADRARE URBANISTICĂ DIN (L2)- SUBZONĂ DE LOCUIRE INDIVIDUALĂ ÎN (IS1) SUBZONĂ INSTITUȚIILOR ȘI SERVICIILOR DE INTERES GENERAL**, pentru terenul situat în Bistrița, str G-ral Grigore Bălan. Nr.34 identificat prin CF Nr. 85441.

1.1. Date de recunoaștere a documentației

| | |
|-----------------------|---|
| DENUMIREA LUCRĂRII | : ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - SCHIMBARE FUNCȚIUNE ÎNCADRARE URBANISTICĂ DIN (L2)- SUBZONĂ DE LOCUIRE INDIVIDUALĂ ÎN (IS1) SUBZONĂ INSTITUȚIILOR ȘI SERVICIILOR DE INTERES GENERAL |
| AMPLASAMENT | : str G-ral Grigore Bălan. Nr.34 |
| BENEFICIAR | : E&G IMOBILIARE SRL str. Liviu Doru Bindea, nr. 125, Săliștea de Sus, județ Maramureș |
| PROIECTANT | : TRANS FORM S.R..L Str. Onisifor Ghibu nr.12, Cluj-Napoca, jud. Cluj |
| FAZA | : Plan Urbanistic Zonal |
| NR. DOCUMENTAȚIE | : 1049/2021 |
| DATA | : SEPTEMBRIE 2021 |

1.2. Obiectul lucrării

Se propune **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - SCHIMBARE FUNCȚIUNE ÎNCADRARE URBANISTICĂ DIN (L2)- SUBZONĂ DE LOCUIRE INDIVIDUALĂ ÎN (IS1) SUBZONĂ INSTITUȚIILOR ȘI SERVICIILOR DE INTERES GENERAL.**

Propunerea de schimbare a UTR-ului din L2 în IS1 va avea consecințe economice și sociale benefice asupra zonei. Se dorește schimbarea destinației imobilului aflat în curs de execuție cu funcțiuni turistice în funcțiuni de comerț, birouri și cafenea. Soluția va determina creșterea atractivității zonei, datorită alăturării de mai multe funcțiuni similare cu cea propusă.

Dreptul de proprietate asupra terenurilor în studiu de pe strada Sanatoriului 25 indentificat prin extrase C.F. : conform Tabel 1

TABEL 1 – extrase C.F.

| NR. CRT | PROPRIETAR | NR. CF. | NR. CAD. | S TEREN conform CF | S TEREN masurat (mp) | UTR |
|---------|--|---------|----------|--------------------|----------------------|-----|
| 1 | E&G IMOBILIARE | 85441 | 85441 | 1654 | 1654 | L2 |
| | S TOTAL TEREN CARE A GENERAT PUZ-UL | | | 1654 | 1654 | |

Se propun următoarele lucrări:

- Propunerea de schimbare a UTR-ului din L2 în IS1
- Schimbarea de destinației imobilului aflat în curs de execuție cu funcțiuni turistice în funcțiuni de comerț, birouri și cafenea. Suprafața de comerț va fi peste 200 mp, cât permite regulamentul din L2.

Amplasamentul studiat este situat în UTR L2 SUBZONĂ DE LOCUIRE INDIVIDUALĂ

1.3. Surse documentare

- Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.
 - Planul Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 184/2018
 - Certificat de urbanism nr. 1129 din 23.06.2021
 - Aviz de oportunitate nr. 4 din 16.09.2021
 - Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.
 - documentație topografică aferentă zonei studiate.
 - studiul geotehnic
 - Alte surse documnetare care au stat la baza propunerii:
 - Parcurgerea și cartarea teritoriului studiat
- Extras din baza de date ANCPI, completat cu regimurile de înălțime preluate prin observație directă în teren.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1.Evolutia zonei

- **Date privind evoluția zonei**

Amplasamentul studiat este situat central, în intravilanul municipiului Bistrița, pe strada G-ral Grigore Bălan, nr.34.

Pe terenul în studiu s-au emis 3 autorizații de construire pentru edificarea unui imobil cu funcțiuni turistice, respectiv:

- AC 1438 / 04.12.2018 – "Extindere, reabilitare, modernizare, schimbare destinație din locuință în clădire cu unități de cazare tip pensiune cu restaurant D+P+2E+M"
- AC 70 / 23.02.2021 " Modificare AC 1438 / 04.12.2018 prin extindere clădire și renunțare la demisol, regim de înălțime P+2E+Er"
- AC 185 / 05.04.2021 – Modificare poziție acces auto existent din str. Grigore Bălan

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

Parcela propusă spre reglementare – str. Grigore Bălan 34 e încadrată într-un cvartal eterogen, cu construcții de locuințe colective cu regim P+4 și construcții de locuit mici, semi-colective și individuale, toate de la Grigore Bălan având parțial sau total funcțiuni comerciale, de servicii și alimentație publică.

- **Potențial de dezvoltare**

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

- Localizare în municipiu – teritoriul studiat este situat central în municipiului Bistrița.
- Geomorfologia terenului – terenul are o declivitate scăzută, fapt care nu ridică probleme de amplasare a construcțiilor
- Posibilități de racordare la rețelele tehnico-edilitare – în zonă există rețelele edilitare, de la care se va face racordul pentru imobilul în curs de execuție. Rețelele edilitare sunt pe strada G-ral Grigore Bălan.

2.2.Încadrarea în localitate

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Amplasamentul studiat se află central în municipiului Bistrița. În zonă predomină spațiile comerciale și spațiile destinate serviciilor și insituțiilor de interes public.

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

În zona studiată predomină funcțiunile administrative , dar si numeroase funcțiuni comerciale, care se regăsesc fie în construcții individuale pe parcelă, fie la parterul locuințelor colective. Din punct de vedere al rețelilor edilitare, amplasamentul studiat dispune de echipare completă: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, telefonie, salubritate.

2.3.Elemente ale cadrului natural

- **Relieful**

Terenul studiat are orientare topografică plan orizontală.

- **Rețeaua hidrografică**

În forajele efectuate la nivelul hidrostatic nu a fost interceptate ape până la adâncime de 3.00 m.

- **Clima**

Evoluția temperaturii aerului este tipic continentală cu maxima în luna iulie și minima în luna ianuarie. Cantitatea de precipitații, în funcție de anotimp, depășește în general media pe țară. Acest sector se încadrează în zona climatică temperat continentală de deal. Temperatura medie anuală este de 8.3 grade Celsius. Temperatura medie a lunii ianuarie este de 4,7 grade Celsius iar cea a lunii iulie atinge valoarea de 18,9 grade Celsius. Valorile medii ale precipitațiilor anuale sunt de 680 mm, cu luna cea mai bogată în precipitații -iunie, cu o medie de 90 mm, iar cea mai secetoasă – februarie, cu media de 20mm. Vânturile dominante bat din sectorul vestic și înregistrează schimbări ale direcției de la vară la iarnă, cu intensificări orientate vest-est.

- **Condiții geotehnice și riscuri naturale**

Încadrarea lucrărilor în categoria geotehnică

Factorii avuți în vedere sunt:

| | | |
|--|--|------------------|
| Condiții de teren | Terenuri bune/ medii | Punctaj: 2-3 pct |
| Apă subterană | Fără epuizmente | Punctaj: 1 pct |
| Clasificarea construcției după clasa de importanță | Normală | Punctaj: 3 pct |
| Vecinătăți | Risc moderat | Punctaj: 3 pct |
| Zona seismică | Un punct pentru zonele cu $a_g < 0,10 g$ | Punctaj: 1 pct |
| Punctaj total=10-11 pct | | |

În conformitate cu tabelul de mai sus, riscul geotehnic este moderat iar categoria geotehnică este 1.

2.4. Circulația

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

Circulația rutieră se desfășoară pe strada G-ral Grigore Bălan. Aceasta este prevăzută cu două sensuri de circulație (câte două benzi de circulație pe fiecare sens) și o bandă pe sens pentru parcajul auto. Pe frontul par al străzii, circulația pietonală e delimitată de circulația rutieră printr-un aliniament de vegetație înaltă. Profilul străzii G-ral Grigore Bălan măsoară aproximativ 27 m.

2.5. Ocuparea terenurilor

- **Principalele caracteristici ale funcțiunilor care ocupă zona studiată**

În zona studiată există funcțiuni și dotări diverse, specifice subzonei instituțiilor publice și a serviciilor de interes general.

- **Relaționări între funcțiuni**

În proximitatea amplasamentului s-au identificat funcțiuni de importanța regională și locală precum construcții culturale: Muzeul Județean, construcții de sănătate: Spitalul Județean de Urgență și construcții de învățământ: Școala Generală Ștefan Cel Mare. Strada Grigore Bălan este în continuarea str. Liviu Rebreanu, iar funcțiunile specifice zonei centrale se continuă pe aceasta. Sectorul de front par, de la str. Roman Vivu și până la primele blocuri P+8 de Grigore Bălan este aproape exclusiv mobilat cu alte funcțiuni decât locuirea, prin urmare încadrarea într-un UTR specific instituțiilor și serviciilor este firească.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit și aspecte calitative ale fondului construit**

Conform analizelor urbanistice, procentul de ocupare a zonei studiate este de aproximativ 30%, iar coeficientul de utilizare a terenului este 1. Zona este bine încheagată urbanistic iar densitatea este crescută, caracteristică specifică zonelor de instituții și servicii. Regimul de înălțime este de asemenea crescut, deoarece în zona studiată există imobile cu regim de înălțime P+8. Modul de ocupare a terenurilor este specifică subzonei instituțiilor publice și serviciilor de interes general.

În mod particular, în cadrul cvartalului delimitat de străzile Grigore Bălan, Ștefan cel Mare, Tudor Vladimirescu și Vasile Lupu, se observă că, pe colțul vestic, spre Vasile Lupu, deși are poziția și vizibilitatea cea mai bună dinspre centrul istoric este zona cu indicii de ocupare cei mai scăzuți și cu regim de înălțime în general parter.

Luând în considerare și faptul că fondul construit existent nu este unul valoros, se poate considera că în acest areal restructurarea este posibilă și totodată necesară.

- **Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine**

În proximitatea zonei studiate există funcțiuni de comerț specializat, alimentație publică, financiar bancare, de sănătate, servicii profesionale, de turism, învățământ și de cult.

- **Asigurarea cu spații verzi**

Spațiile publice prezente în zonă au caracter mineral, specific mediului urban. Pe strada G-ral Grigore Bălan există un spațiu verde generos la intersecția cu strada Constantin Roman Vivu. În jurul locuințelor colective s-au amenajat spații verzi cu rol de protecție vizuală și fonică.

Existenta unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

În zonă nu s-au identificat probleme majore determinate de riscuri naturale. Clădirea este executată la roșu, iar modul de construire a fost adaptat condițiilor sitului, astfel încât dezvoltarea să fie durabilă. S-au aplicat recomandările din studiul geotehnic.

- **Principalele disfuncționalități**

Amplasamentul studiat este în UTR L2 – subzonă de locuire individuală, deși este înconjurat de funcțiuni mixte specifice UTR-ului IS1- subzonă instituțiilor publice și servicii de interes general. Încadrarea în UTR-ul L2 limitează dezvoltarea spațiilor comerciale și a funcțiunilor specifice zonei centrale a orașului.

2.6. Echiparea edilitară

În zonă există următoarele rețele de echipare edilitară:

- Rețea de alimentare cu apă
- Rețea de canalizare
- Rețea de alimentare cu gaze naturale
- Rețea de alimentare cu energie electrică

2.7. Probleme de mediu

Pe amplasamentul studiat nu au fost identificate elemente care să impună probleme de mediu. În zonă nu au existat factori poluanți de mediu.

2.8. Opțiuni ale populației

Propunerea de schimbare a UTR-ului L2 în IS1 strict pe amplasamentul studiat este în concordanță cu PUG și RLU al municipiului. Pe strada G-ral Grigore Bălan predomină funcțiunile comerciale și serviciile, iar locuirea de cele mai multe ori lipsește.

De asemenea, pe terenul în studiu, str. Grigore Bălan nr. 34, Cad. 85441 s-au emis 3 autorizații de construire pentru edificarea unui imobil cu funcțiuni turistice, respectiv:

- AC 1438 / 04.12.2018 – "Extindere, reabilitare, modernizare, schimbare destinație din locuință în clădire cu unități de cazare tip pensiune cu restaurant D+P+2E+M"
- AC 70 / 23.02.2021 " Modificare AC 1438 / 04.12.2018 prin extindere clădire și renunțare la demisol, regim de înălțime P+2E+Er"
- AC 185 / 05.04.2021 – Modificare poziție acces auto existent din str. Grigore Bălan

Construcțiile autorizate și în curs de execuție se încadrează în prevederile regulamentului de urbanism aferent UTR IS1 – Subzona instituțiilor publice și serviciilor de interes general.

- a) **Potrivit Secțiunii 1 / Art. 1 din RLU, "Utilizări admise",** funcțiunea de cazare turistică și alimentație publică este permisă. Totodată funcțiunile comerciale, de birouri și cafenea care se au în vedere în viitor sunt permise.

b) Potrivit Secțiunii 2 / Art. 4 din RLU, "Caracteristicile parcelor: suprafețe, forme, dimensiuni", pentru a fi construibilă o parcelă trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele condiții:

- (a) Pentru clădiri cuplate, suprafața minimă a parcelei să fie de 300 mp – *parcela se încadrează în această prevedere având 1654 mp;*
- (b) Frontul minim să fie de 18m – *parcela se încadrează în această prevedere având front la str. Grigore Bălan de 22,2 metri;*
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă — *parcela se încadrează în această prevedere ;*

c) Potrivit Secțiunii 2 / Art. 5 din RLU, "Amplasarea cădirilor față de aliniament":

„IS1: în zonele constituite dispunerea clădirilor față de aliniament va respecta caracterul străzii existente, cu următoarele condiții:

- clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6.00 metri, cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelor;*
- în raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate;*
- construcțiile noi se vor retrage de aliniament la regimul de aliniere specific străzii pe care se situează.*

Pe terenurile libere care vor face obiectul P.U.Z. se recomandă dispunerea clădirilor cu regim de construire continuu pe aliniament, atât spre stradă cât și spre spațiile exclusiv pietonale stabilite prin planul urbanistic."

Construcțiile autorizate și în curs de execuție sunt amplasate pe aliniament, în sistem cuplat.

Acest mod de construire este caracteristic pentru frontul par al str. Grigore Bălan de la str. Constantin Roman Vivu și până la zona blocurilor P+8, fiind un element caracteristic barocului transilvănean. Prin urmare, clădirile autorizare respectă specificul străzii.

d) Potrivit Secțiunii 2 / Art. 6 din RLU, "Amplasarea cădirilor față de limitele laterale și posterioare de proprietate", "clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri;

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,00 metri."

Construcțiile în execuție nu se încadrează în această reglementare, retragerea minimă față de limita vestică fiind de 6.19 m, față de un h/2 minim de 6.37 raportat la înălțimea maximă la cornișă de 12.75m. În același timp, reglementarea pentru UTR IS1 cu privire la retragerile față de limitele laterale este identică cu cea pentru UTR L2 în care se încadrează astăzi imobilul, prin urmare putem considera că regimul derogatoriu a fost acordat prin autorizațiile de construire deja emise.

Construcțiile în execuție sunt retrase la 36 de metri față de limita posterioară, prin urmare se încadrează în reglementarea din RLU.

e) Potrivit Secțiunii 2 / Art. 8 din RLU, "Circulații și accese" "parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. "

Parcela în studiu se încadrează în această reglementare având prevăzut un acces carosabil de 5 m lățime în dublu sens.

f) Potrivit Secțiunii 2 / Cap. 9 din RLU, "Staționarea autovehiculelor" , "- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor"

Prin proiectul autorizat și în curs de execuție s-au propus 15 locuri de parcare.

| Funcțiune | Suprafață | Modalitate de calcul | Nr. parcări |
|---------------|-----------|---|-------------|
| Comerț parter | 418 | un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp; (5.3.1) | 4 |
| Comerț etaj | 401,8 | un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp; (5.3.1) | 4 |
| Birouri | 451,64 | un loc la 20 salariați, un salariat la 10 mp (5.1.1.a)) | 2 |
| Cafenea | 193,37 | Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 10 locuri la masă. Un loc la masă la 5 mp (5.3.2) | 3 |
| Total | | | 13 |

În concluzie, construcția în curs de edificare se încadrează în prevederile RLU prin prisma funcțiunilor viitoare.

- g) **Potrivit Secțiunii 2 / Art. 10 din RLU, „Înălțimea maximă admisă a clădirilor”** se prevede: ca înălțimea maximă a construcțiilor să fie de 15 m, cu P+4E, respectiv 5 niveluri supraterane.

Construcția autorizată are 4 niveluri supraterane, respectiv P+2E+R cu 14 metri în punctul cel mai înalt și 12,75 metri la cornișa superioară, încadrându-se în RLU aferent UTR IS1.

- h) **Potrivit Secțiunii 2 / Art. 13 din RLU, „Spații libere și plantate”** se prevede ca ”- spațiile verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament și linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisajer sub forma unor grădini de fațadă;- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 40 mp;- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;”

Prin proiectul autorizat și în curs de execuție s-au propus un procent de 31,75% spații verzi, prevederile RLU pentru UTR IS1 fiind astfel respectate. Construcțiile fiind amplasate pe aliniament, nu se pune problema realizării unor grădini de fațadă.

- i) **Potrivit Secțiunii 3 / Art. 15 din RLU, „Procent maxim de ocupare a terenului”** se prevede pentru parcelele comune un POT max de 50%. Construcția propusă și în curs de edificare se încadrează în acest coeficient, având POT propus 34%.

- j) **Potrivit Secțiunii 3 / Art. 15 din RLU, „Coeficient maxim de utilizare a terenului”** se prevede pentru parcelele comune un CUT max de 2,5. Construcția propusă și în curs de edificare se încadrează în acest coeficient, având CUT propus 1,2%.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Se propune **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - SCHIMBARE FUNCȚIUNE ÎNCADRARE URBANISTICĂ DIN (L2)- SUBZONĂ DE LOCUIRE INDIVIDUALĂ ÎN (IS1) - SUBZONĂ INSTITUȚIILOR ȘI SERVICIILOR DE INTERES GENERAL**. Această reglementare este dorită pentru schimbarea destinației imobilului de pe G-ral Grigore Bălan nr.34 din funcțiune de turism și alimentație publică în funcțiuni comerciale cu aria utilă peste 200 mp, birouri și cafenea.

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

- Analize urbanistice

A.1 ANALIZA DISTRIBUȚIEI FUNCȚIUNILOR**A.2 ANALIZA PRIVIND OCUPAREA TERENURILOR DIN PUNCT DE VEDERE AL POT, CUT ȘI AL DENSITĂȚII****A.3 ANALIZA PRIVIND MORFOLOGIA ZONEI STUDIATE**

- Studiu geotehnic

Metodologia de analiză, sursele documentare și concluziile sunt prezentate pe larg în anexele memoriu, aici reluând succint concluziile acestora:

ANALIZE URBANISTICE

Scopul analizelor urbanistice este de a studia critic și de a înțelege contextul urban relevant studiului, astfel încât propunerea urbanistică să fie justificată.

Pentru planul urbanistic zonal în studiu s-au considerat 4 elemente de analiza ca fiind relevante.

A.1 ANALIZA DISTRIBUȚIEI FUNCȚIUNILOR

Scopul analizei: Scopul analizei: Ilustrarea existenței funcțiunilor și a dotărilor diverse aflate în arealul studiat, specifice subzonei instituțiilor publice și a serviciilor de interes general.

Surse documentare: - Google Maps

- Parcurgerea și cartarea teritoriului studiat

Concluzii: În zona studiată predomină funcțiunile administrative, dar și numeroase funcțiuni comerciale, care se regăsesc fie în construcții individuale pe parcelă, fie la parterul locuințelor colective. În proximitatea amplasamentului s-au identificat funcțiuni de importanță regională și locală precum construcții culturale: Muzeul Județean, construcții de sănătate: Spitalul Județean de Urgență și construcții de învățământ: Școala Generală Ștefan Cel Mare. Strada Grigore Bălan continuă str. Liviu Rebreanu, funcțiunile de zonă centrală continuând de-a lungul ei în mod firesc. Sectorul de front par, de la str. Roman Vivu și până la primele blocuri P+8 de Grigore Bălan este aproape exclusiv mobilat cu alte funcțiuni decât locuirea, prin urmare încadrarea într-un UTR specific este firească.

În concluzie, funcțiunea dominantă este specifică subzonei instituțiilor publice și serviciilor de interes general. Conform Regulamentului Local de Urbanism aprobat prin HCL nr. 184/2018, Zona IS1 se delimitează prin:

- funcțiunea dominantă;
- regim maxim de înălțime;
- necesitățile tehnologice ale activităților specifice;
- configurația țesutului urban: parcellar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăți etc.
- relația cu vecinătatea;

A.2 ANALIZA PRIVIND OCUPAREA TERENURILOR DIN PUNCT DE VEDERE AL POT, CUT ȘI AL DENSITĂȚII

Scopul analizei: Scopul analizei: Determinarea gradului de ocupare a zonei în analiză, ilustrarea modului de construire în zonă și analiza regimului de înălțime

Surse documentare: Plan topografic, completat cu regimurile de înălțime preluate prin observație directă în teren.

Metodologie de calcul: Pentru a analiza ocuparea la nivelul cartierului, s-au calculat și analizat indicatorii privind

ocuparea terenului. Circulația și spațiile publice nu s-au luat în calcul.

Pornind de la datele din planul topografic privind conturul construcțiilor și de la numărul de niveluri observat în teren, s-au calculat indicii de ocupare a terenurilor.

Concluziile sunt prezentate în Anexa 1.

ANEXA 2.

| | Ac | Ad | Nr. de utilizatori estimat |
|---------------------------------|-----------------|------------------|----------------------------|
| Locuinte unifamiliale | 9254.91 | 11081.81 | 239 |
| Locuinte colective mici max P+2 | 359.41 | 1078.23 | 26 |
| Locuinte colective > P+2 | 38926.88 | 201674.35 | 4932 |
| Alte programe | 23690.05 | 60568.48 | 1508 |
| TOTAL | 72231.25 | 274402.87 | 6705 |
| POT mediu | 26.42% | | |
| CUT mediu | 1.00 | | |
| Densitate medie | 0.02453 | utilizatori/mp | |
| S teren studiu | 390520 | mp | |
| S circulații | 117156 | mp | |
| S parcele studiu | 273364 | mp | |

Concluzii:

Procentul de ocupare a zonei studiate este de aproximativ 30%, iar coeficientul de utilizare a terenului este 1. Zona este bine încheagată urbanistic iar densitatea este crescută, caracteristică specifică zonelor de instituții și servicii. Regimul de înălțime este de asemenea crescut, deoarece în zona studiată există imobile cu regim de înălțime P+8.

În concluzie, modul de ocupare a terenurilor este specifică subzonei instituțiilor publice și serviciilor de interes.

În mod particular, în cadrul cvartalului delimitat de străzile Grigore Bălan, Ștefan cel Mare, Tudor Vladimirescu și Vasile Lupu, se observă că, colțul vestic, spre Vasile Lupu, deși are poziția și vizibilitatea cea mai bună dinspre centrul istoric este zona cu indicii de ocupare cei mai scăzuți și cu regim de înălțime în general parter.

Luând în considerare și faptul că fondul construit existent nu este unul valoros, se poate considera că în acest areal restructurarea este posibilă și necesară totodată.

A.3 ANALIZA PRIVIND MORFOLOGIA ZONEI STUDIAȚE

Scopul analizei: Determinarea caracteristicilor morfologice ale zonei de studiu

Surse documentare: Surse documentare: Plan topografic, completat cu analiza vizuală a zonei.

Pentru a analiza morfologia țesutului urban din zona studiată, pornind de la datele cadastrale s-a realizat un plan masă, în care este evidențiat fondul construit în raport cu spațiul liber, neconstruit.

Concluzii:

Analizând planul masă, se poate observa că țesutul urban este eterogen. Tipologia fondului construit variază. Există construcții tip U sau individuale pe parcelă pentru funcțiunile administrative, de sănătate, învățământ, financiar

bancare și tipologia "bară" pentru locuințele colective. Locuințele individuale formează spre arterele principale de circulație front continuu. Spațiul interstițial are caracter public, specific zonelor de instituții publice și servicii.

În concluzie, morfologia zonei este specifică subzonei instituțiilor publice și serviciilor de interes general. Conform Regulamentului Local de Urbanism aprobat prin HCL nr. 184/2018, Zona IS1 se delimitează prin:

- funcțiunea dominantă;
- regim maxim de înălțime;
- necesitățile tehnologice ale activităților specifice;
- configurația țesutului urban: parcellar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăți etc.
- relația cu vecinătatea;

Concluzii studiu geotehnic:

Prezentul obiectiv se încadrează în categoria C – normală conform HG 766/1997

Clasificarea pământurilor și a altor roci dezagregate, după natura lor, după proprietățile lor coezive și modul de comportare la săpat.

| Nr. crt | Denumire | Proprietăți coezive | Categ. De teren după modul de comportare la săpat | | Greut. Medie in situ kg/mc | Afânarea după execut. Săpăturii % |
|---------|-----------------------------|---------------------|---|-----------|----------------------------|-----------------------------------|
| | | | Manual | Mecanizat | | |
| 1 | Nisip mijlociu | Necoezive | Ușor | II | 1600-1850 | 8-17% |
| 2 | Nisip mare | Necoezive | Ușor | II | 1600-1850 | 8-17% |
| 3 | Nisip prăfos | Slab coeziv | Mijlociu | II | 1500-1700 | 8-17% |
| 4 | Moloz îndesat | Slab cimentat | Foarte tare | III | 1400-1600 | 8-17% |
| 5 | Depozite vechi necompactate | Foarte coezivă | Tare | II | 1800-1900 | 14-28% |

3.2. Prevederi ale P.U.G.

În Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj Napoca, aria stabilită pentru reglementare prin Avizul de Oportunitate nr.4 din 16.09.2021 este de aproximativ 1654 mp. Conform P.U.G aprobat prin H.C.L. nr. 184/2018 teritoriul reglementat este încadrat în U.T.R. L2 **SUBZONĂ DE LOCUIRE INDIVIDUALĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU CU ÎNĂLȚIME MAXIMĂ DE D+P+2+M, ÎN AFARA ZONEI PROTEJATE.**

Prin PUZ se dorește instituirea UTR-ului IS1 pe situl studiat.

• UTR IS1

POT max = 34%

CUT max = 1.2

3.3 Valorificarea cadrului natural

Spațiul verde autorizat prin AC 1438 / 04.12.2018, AC 70 / 23.02.2021, AC 185 / 05.04.2021 este de 468 mp, reprezentând 28% din suprafața totală a terenului.

3.4. Circulația

Accesul pietonal și auto se realizează din strada G-ral Grigore Bălan nr.34. Conform regulamentului IS1 au fost calculate parcările necesare pentru funcțiunile propuse. Acestea sunt exemplificate în tabelul din Anexa 1.

Anexa 1. Calculul locurilor de parcare pentru funcțiunea propusă

| Funcțiune | Suprafață | Modalitate de calcul | Nr. parcări |
|---------------|-----------|---|-------------|
| Comerț parter | 418 | un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp; (5.3.1) | 4 |
| Comerț etaj | 401.8 | un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;(5.3.1) | 4 |
| Birouri | 451.64 | un loc la 20 salariați, un salariat la 10 mp (5.1.1.a)) | 2 |
| Cafenea | 193.37 | Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 10 locuri la masa. Un loc la masă la 5 mp (5.3.2) | 3 |

| | |
|-------|----|
| Total | 13 |
|-------|----|

Prin urmare sunt necesare 13 locuri de parcare, iar parcela reglementată are în curs de construire 15 locuri de parcare.

3.5. Zonificarea funcțională

Se dorește reglementarea prin P.U.Z, a parcelei de o suprafață conform CF. nr. 85441 de 1654 mp pentru schimbarea destinației construcției în curs de edificare din funcțiune de turism și alimentație publică în funcțiuni comerciale, birouri și cafenea.

• Bilanț teritorial- zonificare

| | BILANȚ TERITORIAL - ZONIFICARE | EXISTENT | | PROPUS | |
|----------|--|-------------|----------------|-------------|----------------|
| nr. crt. | UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA | MP | % | MP | % |
| 1 | L2- SUBZONĂ DE LOCUIRE INDIVIDUALĂ | 1654.00 | 100.00% | 0 | 0% |
| 2 | IS1 - SUBZONĂ INSTITUȚIILOR ȘI SERVICIILOR DE INTERES GENERAL | 0 | 0% | 1654.00 | 100.00% |
| | Total | 1654 | 100.00% | 1654 | 100.00% |

| | BILANȚ TERITORIAL - UTR IS1 | EXISTENT | | PROPUS | |
|----------|-----------------------------------|-------------|-------------|----------------|----------------|
| nr. crt. | UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE | MP | % | MP | % |
| 1 | Suprafață construită | 556.90 | 34% | 556.90 | 34% |
| 2 | Spații verzi | 435.65 | 26% | 435.65 | 26% |
| 3 | Loc de joacă pt copii | 80 | 5% | 80 | 5% |
| 3 | Circulații auto și pietonale | 581.45 | 35% | 581.45 | 35% |
| | Total | 1654 | 100% | 1654.00 | 100.00% |

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apă.

Se va face prin cămin de brânzament la rețeaua de alimentare cu apă potabilă.

Canalizarea menajeră.

Apele uzate menajere se vor colecta în rețeaua de canalizare existentă în zonă.

Alimentare cu energie electrică.

Se va realiza prin branșarea la rețeaua electrică existentă.

Alimentarea cu gaze naturale.

Se va realiza prin branșarea la rețeaua cu gaze naturale din zona.

Gospodărirea comunală se va face pe parcelele în proprietate privată.

Colectarea deșeurilor se va face în sistem selectiv pe patru fracții, în spații special amenajate.

3.7. Protecția mediului

Principalele surse de poluare pot apărea în timpul șantierului. Având în vedere că imobilul este realizat la roșu, șantierul este deja organizat iar aprobarea P.U.Z-ului și schimbarea destinației va duce la finalizarea șantierului și implicit la diminuarea poluării. 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.

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 imobilului. Pentru fiecare etapa a implementării proiectului se va prevedea un contract cu o firmă de salubritate.

zgomot: Sursele de poluare fonică sunt reprezentate de:

- autovehiculele și utilajele folosite pe perioada execuției;
- autovehiculele vizitatorilor;
- 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 se află într-o zonă urbanizată, vecinătățile acestuia fiind construite, 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.

Prin schimbarea de destinație a imobilului propus se va crea un front comercial și de servicii pe strada G-ral Grigore Bălan care va crește atractivitatea în cartier, prin alăturarea a mai multor funcțiuni de același fel alăturate.

b) gradul în care planul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele

P.U.Z propus respectă reglementările prevăzute în Avizul de oportunitate nr.4 din 16.09.2021.

c) relevanța planului în/pentru integritatea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile

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

Imobilele vor fi racordate la rețelele edilitare existente în zonă de 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, astfel că proiectul 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. Această acțiune are loc o singură dată.

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

Pe imobilul propus spre reglementare există o construcție în curs de edificare la care s-au luat 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 P.U.Z. 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 1654 mp.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului

Nu este cazul.

i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniu cultural;

Nu este cazul.

ii) depășirea standardelor sau valorilor limită de calitate a mediului

Având în vedere funcțiunea propusă de spații comerciale, birouri și cafenea nu se pune problema de depășire a valorilor limită de calitate a mediului. Amenajările propuse vor aduce o îmbunătățire mediului înconjurător.

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.

3.8. Obiective de utilitate publică

Terenul studiat este proprietate privată și aparține beneficiarului conform extrasului CF prezentat în TABELUL 1.

| nr. crt. | CIRCULAȚIA TERENURILOR | EXISTENT | | PROPUȘ | |
|----------|---------------------------|----------|---------|---------|---------|
| | Forma de proprietate | MP | % | MP | % |
| 1 | Teren proprietate privată | 1654.00 | 100.00% | 1654.00 | 100% |
| | Total | 1654.00 | 100.00% | 1654.00 | 100.00% |

4.CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Concluzii – impactul dezvoltării la nivelul cartierului

Schimbarea destinației imobilului în execuție din clădire cu unități de cazare tip pensiune cu restaurant, în clădire cu spații comerciale, birouri și cafenea nu va produce efecte negative mediului construit și locuitorilor zonei. Construcția aflată în execuție se integrează în toate prevederile menționate în regulamentul Subzonei de instituții și servicii de interes general, în ceea ce privește funcțiunile admise ocuparea parcelei și regimul de înălțime. Mai mult, funcțiunile de comerț, birouri și cafenea sunt caracteristice zonei studiate, astfel încât propunerea de schimbare a UTR-ului din L2 în IS1 se integrează în context.

Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor

Dezvoltarea va fi în următoarele etape:

1. finalizarea șantierului și a construcției
2. schimbarea de destinație din funcțiune de turism și alimentație publică în funcțiuni comerciale, birouri și cafenea

Întocmit,

arh. Ioana Oltean

Verificat,

arh. Vlad Negru