

MEMORIU TEHNIC JUSTIFICATIV

1. Introducere

1.1.Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA PROIECTULUI	:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONFORM LEGII NR.350/2001 ACTUALIZATA ADRESA: str. Navodari, nr. 2, Cluj-Napoca
INITIATOR	:	SC VELPITAR SA
PROIECTANT	:	S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.
NR. PROIECT	:	303 / 17
DATA ELABORĂRII	:	Mai 2018

1.2.Obiectul lucrării

Prin prezenta documentatie se propune reglementarea terenului identificat prin extrasul C.F. nr. 294775 în scopul elaborarii planului urbanistic de detaliu conform legii 350/2001 actualizata.

Lucrarea își propune rezolvarea următoarelor obiective: amplasarea pe parcela și definirea gabaritelor construcției propuse, realizarea acceselor auto și pietonale pe parcela, reglementarea relațiilor cu vecinătatile și ocuparea terenului cu stabilirea retragerilor fata de limitele de proprietate.

2. Incadrarea in zona

2.1.Concluzii din documentatii deja elaborate

Terenul studiat este situat în județul Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Navodari, nr. 2.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 1848 din 12.04.2017, terenul intra sub reglementările Planului Urbanistic Zonal – B-dul 21 Decembrie 1989 – str. Navodari și a Planului Urbanistic Zonal – Ansamblu Centrul Cultural Transilvania, B-dul 21 Decembrie 1989 nr. 106 aprobat cu HCL nr 139/2015. Conform acestor regulamente se precizează valorile maxime ale indicilor urbanistici, respectiv POT max=60% și CUTmax=3,6.

2.2.Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.

Documentatiile elaborate concomitent cu P.U.D sunt documentatia topografica, studiu geotehnic, studiu de trafic.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1.Accesibilitate la caile de comunicatie

Terenul de forma poligonală și este accesibil auto și pietonal de pe latura sudică din strada Navodari. Frontul total la strada fiind de aproximativ 20 m. Strada Navodari este o strada de importanță locală, cu o latime variabilă 12-14 m și sens dublu de circulație.

3.2.Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Parcela studiată se află în proprietatea SC. VELPITAR.SA, are suprafața de 1 729.00 mp și este identificată prin C.F. nr. 294775, număr topografic/ număr cadastral 294775. Terenul are forma poligonală și se învecinează:

- pe latura NV – cu proprietate nr. cad. 293941 Primaria Cluj Napoca
- pe latura NE – cu proprietate nr. cad. 293942 Primaria Cluj Napoca
- pe latura SE – cu str. Navodari
- pe latura SV – cu Jandarmeria Romana Cluj Napoca

3.3.Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

Terenul este liber de construcții în urma desființării clădirilor fostei fabrici de paine VelPitar realizată în baza autorizației de desființare nr 15 eliberată de primăria municipiului Cluj Napoca la data de 14.02.2018.

3.4.Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Caracterul zonei este unul mixt specific zonei centrale a orașului prin combinarea funcțiunilor rezidențial, birouri, comerț și instituții publice. Zona studiată face parte din Planul Urbanistic Zonal – Bdul 21 Decembrie 1989 – str. Navodari și a Planului Urbanistic Zonal – Ansamblu Centrul Cultural Transilvania, Bdul 21 Decembrie 1989 nr. 106 aprobat cu HCL nr 139/2015. Parcela studiată este propusă spre a primi o funcțiune ce va fi compatibilă cu centrul cultural Transilvania și se va reglementa ulterior prin PUD.

3.5.Destinatia cladirilor

Destinatia cladirilor propuse este mixta parcaj subteran, spatii comerciale la parter, locuinte si birouri.

3.6.Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate

Teren proprietate privata a persoanelor juridice. Terenul are suprafata de 1 729.00 mp din care 338.24 mp reprezinta teren care urmeaza a fi cedat pentru servitata de utilitate publica conform PUG Cluj si 186.65 mp reprezinta teren care urmeaza a fi cedat pentru realizarea strazilor Jandarmeriei si Sunetului conform PUZ B-dul 21 DECEMBRIE STR Navodari si PUD ansamblu Centru Cultural Transilvania aprobat cu HCL nr 139/2015.

3.7.Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare

Prin studiul geotehnic se recomanda fundarea directa, in stratul de pietris cu nisip cafeniu foarte indesat $Id > 85$, la adancimea $Df \text{ min} = 2.00$ fata de CTN. Se recomanda depasirea stratului de umplutura. In cazul in care se doreste izolarea incintei prin pereti mulati/ piloti se recomanda incastrarea acestora in stratul de baza. Aceasta recomandare este valabila in cazul in care epuisamentele propuse pentru coborarea nivelului apei subterane nu sunt suficiente.

3.8.Accidente de teren (beciuri, hrube si umpluturi) cu precizarea pozitiei acestora

Terenul nu prezinta accidente de teren (beciuri, hrube si umpluturi).

3.9.Adancimea apei subterane

In timpul executiei forajelor pentru studiul geotehnic, apa subterana a fost identificata sub forma unui nivel a apei subterane (NAS) la adancimi ce variaza intre 3.20 – 3.40 m fata de CTN. Diferenta de adancime dintre nivelurile masurate ale apei subterane in cadrul forajului poate fi data de topografia terenului.

Apele subterane nu prezinta agresivitate asupra betoanelor, dar trebuie sa se tina cont in proiectare ca datorita prezentei gipsului in partea superioara a stratului de baza, in zona inferioara a acviferului si in interiorul stratului de baza apele sunt saturete in SO4

si prezinta agresivitate asupra structurilor de beton, caz in care se recomanda clasa minima de beton C25/30 pentru zonele de contact cu apa subterana.

3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei (zona, grad Ks, Tc)

Din punct de vedere seismic intreaga zona a municipiului Cluj-Napoca, din care face parte si perimetru cercetat din strada Navodari nr. 2, se incadreaza in zona 6 de macrozonare a teritoriului Romaniei, zone definite conform STAS 11100/1-93.

Conform reglementarii tehnice P100/1-2013, zona studiata are acceleratia terenului $a_g = 0.10$ g, avand intervalul mediu de recurenta $IMR=225$ ani si perioada de colt $T_c = 0.7$.

3.11. Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, stare)

Fondul construit existent in vecinatatea parcelei studiate este neomogen marcat de desfiintarile realizate in vederea construirii Centrului Cultural Transilvania pe latura N-E si N-V. Pe latura S-E exista un ansamblu de locuinte colective edificat in anii 1960. Pe latura S-V se afla sediul Jandarmeriei Cluj.

Exceptand latura S-E a ansamblului de blocuri celelalte trei laturi sunt supuse restructurarii studiate prin PUZ B-dul 21 DECEMBRIE STR Navodari si PUD ansamblu Centru Cultural Transilvania aprobat cu HCL nr 139/2015

3.12. Echipare existenta edilitara

In zona, in dreptul strazii Navodari exista retele de alimentare cu apa, de canalizare, de gaz si linia electrica supraterana. Traseul si pozitionarea retelelor e reprezentata in planşa de retele edilitare anexata, conform avizelor emise de institutiile abilitate.

4. REGLEMENTARI

- Obiectivele noi solicitate prin tema-program**

Pentru amplasamentul studiat se propune realizarea unui imobil de mixt de spatii comerciale, birouri si locuinte de serviciu. Cladirea propusa va avea regimul de inaltime de 2S+P+M+6E+Et cu acoperis tip terasa.

- **Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor**

Parcela studiata este propusa spre a primi o functiune ce va fi compatibila cu PUZ B-dul 21 DECEMBRIE STR Navodari si PUD ansamblu Centru Cultural Transilvania aprobat cu HCL nr 139/2015. Functiunea imobilului propus va fi mixta de spatii comerciale, birouri si locuinte de serviciu. Amplasarea si conformarea constructiilor propuse pe terenul studiat prin PUD se va armoniza cu volumele propuse pentru Centru Cultural Transilvania.

- **Capacitatea, suprafata desfasurata**

Sc = 676.44 mp

Sd = 8 491.11 mp

Sd calculabila CUT = 6 159.61 mp

- **Principii de compositie pentru realizarea obiectivelor noi (distanta fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor)**

Corpurile noi propuse prin prezenta documentatie iau in considerare prevederile PUZ B-dul 21 DECEMBRIE STR Navodari si PUD ansamblu Centru Cultural Transilvania aprobat cu HCL nr 139/2015 si se inacreaza in conformata volumetrica a ansamblului Filarmonicii.

Distantele fata de limitele de proprietate sunt

pe latura NV	– cu proprietate nr. cad. 293941 Primaria Cluj Napoca	- variabila 7.60-8.90 m
pe latura NE	– cu proprietate nr. cad. 293942 Primaria Cluj Napoca	- 0.00 m
pe latura SE	– cu str. Navodari	- 20.00 m
pe latura SV	– cu Jandarmeria Romana Cluj Napoca	- 5.10 m

Distante fata de constructiile existente si propuse prin PUZ B-dul 21 DECEMBRIE STR Navodari si PUD ansamblu Centru Cultural Transilvania aprobat cu HCL nr 139/2015 sunt

pe latura NV de 14.00 m

pe latura NE variabila 12-17 m

pe latura SE de 37.00 m

pe latura SV de 28.20 m

Accesele auto si pietonale se vor asigura direct din strada Navodari. Accesul utilajelor pentru stingerea incendiilor se face de pe strada Navodari si aleea carosabila de pe parcela in faza I si de pe strazile Jandarmeriei si Sunetului in faza II.

- Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute**

Constructiile noi se vor incadra in caracterul zonei propus prin PUZ B-dul 21 DECEMBRIE STR Navodari si PUD ansamblu Centru Cultural Transilvania aprobat cu HCL nr 139/2015.

- Principii de interventie asupra constructiilor existente**

Terenul studiat este liber de constructii.

- Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale**

Accesele auto si pietonale se vor asigura direct din strada Navodari.

Strada Navodari are un profil variabil de 12-14 m, cu 7 m carosabil si trotuare de cate minim 2,50 m de o parte si alta si 8 m carosabil si trotuare de cate minim 2,00 m de o parte si alta.

Locurile de parcare necesare se vor asigura pe proprietate, in parcarea subterana a imobilului propus, cu acces din strada Navodari.

La iesirile carosabile de pe proprietate se vor amplasa indicatoare rutiere „STOP”.

Nr. locuri de parcare necesare: 70 din care 42 aferente celor 42 de apartamente cu suprafata utila mai mica de 100 mp utili, 18 aferente celor 1 474.69 mp utili birouri fara acces public si 10 aferente spatiilor comerciale 482.11 mp cu numar redus de clienti (magazine integrate in parterul cladirilor multifunctionale, comert specializat pentru produse care nu sunt de larg consum anticariate, galerii de artă, desfacere de produse manufacutriere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori)

S-a prevazut un loc de parcare destinat persoanelor cu disabilitati. Accesul persoanelor cu dizabilitati la etajele superioare este facilitat de lift.

Accesul in parcarea subterana se va face initial pana la implementarea strazilor prevazute prin PUD Centru Cultural Transilvania din aleea carosabila de 5 m din incinta de pe latura sud-vestica a parcelei si pe rampa care va avea de 5 m latime.

Panta rampei de acces in garaj este de 18%.

Se vor prevedea borduri tesite in dreptul acceselor carosabile si acceselor pietonale in imobil.

- Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei**

Terenul studiat este relativ plat. Amenajarea spatiilor neconstruite se va face prin spatii verzi cu vegetatie joasa, spatii dalate pentru alei pietonale si carosabile in faza I si spatiu cedat pentru constituirea strazilor Jandarmeriei si Sunetului in faza II care va presupune amenajarea acestora.

- Conditiile de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta**

Elaborarea prezentei documentatii nu a fost restrictionata de conditionari ale zonei protejate.

- Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi**

In prezent terenul s-a eliberat prin demolare de cladirile fostei fabrici de paine VelPitar, iar suprafata este complet neamenajata. Odata cu constructia propusa prin prezenta documentatie, se va realiza si amenajarea terenului. Suprafata spatiului verde va fi de 185.98 mp, ceea ce reprezinta 10.75% din suprafata terenului initiat inainte de alocarea supratetelor solicitate prin PUG si PUZ pentru realizarea strazilor Sunetului,

Jandarmeriei si reorganizarea strazii Navodari. Regulamentul aferent PUZ B-dul 21 DECEMBRIE STR Navodari si PUD ansamblu Centru Cultural Transilvania aprobat cu HCL nr 139/2015 care constrange parcela studiata nu defineste un procentaj de spatiu verde obligatoriu de indeplinit.

- **Profiluri transversale caracteristice**

Profilurile transversale caracteristice prezentei documentatii detaliaza relatia intre imobilul propus, constructiile existente si propuse pentru Centrul Cultural Transilvania. Profilurile transversale sunt prezentate in partea desenata anexata memoriului.

- **Lucrari necesare de sistematizare verticala**

Suprafata terenului pe care urmeaza sa se desfasoare proiectul este plat si stabil din punct de vedere fizico-geologic. Lucrarile de sistematizare verticala vor asigura scurgerea apelor pluviale in rigolele de pe proprietate.

- **Regimul de construire (alinierea si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare al terenurilor)**

Regimul de inaltime propus este de 2S+P+M+6E+Et cu acoperis tip terasa.

POT max = 60%

- **Coeficientul de utilizare a terenurilor**

CUT max = 3.60

- **Asigurarea unitatilor (surse, retele, racorduri)**

Echiparea edilitara a cladirii noi propuse se va racorda la retelele existente in zona.

Retelele edilitare existente satisfac necesarul estimat prin P.U.D.

- **Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus)**

Va rezulta următorul Bilant teritorial prezentat comparativ cu situația existentă:

Nr ctr	Utilizarea terenului	Existenta supraf (mp)	% din total	Propus supraf (mp)	% din total
1	Constructie	0	0	676.44	39.12
2	Spatii verzi	1 729	100	185.98	10.75
3	Circulatii pietonale	0	0	341.69	19.78
4	Servitute PUG	0	0	338.24	19.56
5	Servitute PUZ	0	0	186.65	10.79
TOTAL		1 729	100	1 729	100

5. Concluzii

Consecintele realizarii obiectivelor propuse

Constructia propusa contribuie la dezvoltarea si urbanizarea zonei.

Masurile care decurg in continuarea PUD-ului

Prezenta documentatie P.U.D. stabileste conditiile si reglementarile urbanistice in vederea construirii unui imobil de mixt 2S+P+M+6E+Et si genereaza necesitatea finalizarii investitiei reglementate prin PUZ B-dul 21 DECEMBRIE STR Navodari si PUD ansamblu Centru Cultural Transilvania aprobat cu HCL nr 139/2015.

Intocmit: arh. stag. Cerasela PREOTESCU



